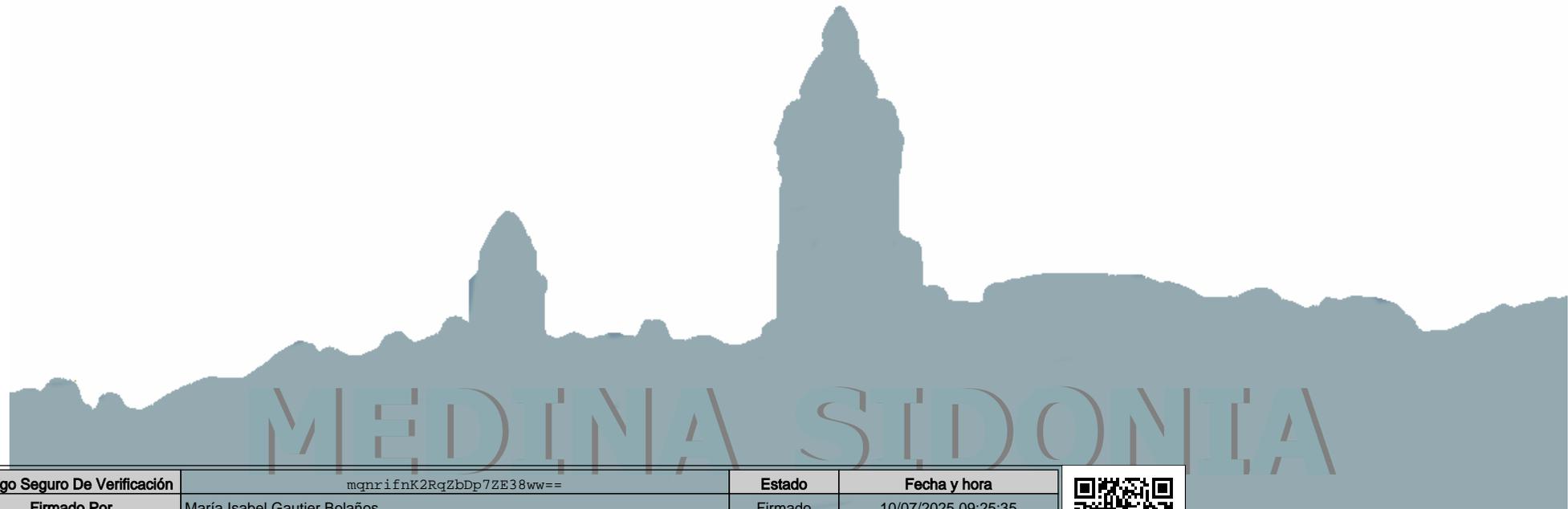


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

## DOCUMENTO DE AVANCE

### MEMORIA



<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/51
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>		



ÍNDICE

**ÍNDICE** \_\_\_\_\_ **1**

**1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL PGOM** \_\_\_\_\_ **2**

1.1. NATURALEZA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE \_\_\_\_\_ 2

1.2. PRINCIPIOS Y METAS \_\_\_\_\_ 2

1.3. MARCO NORMATIVO \_\_\_\_\_ 2

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN** \_\_\_\_\_ **3**

**3. ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN** \_\_\_\_\_ **4**

3.1. EL DESARROLLO ECONÓMICO \_\_\_\_\_ 4

3.2. LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA \_\_\_\_\_ 4

3.3. EL NÚCLEO URBANO \_\_\_\_\_ 5

**4. LOS OBJETIVOS SECTORIALES PARA EL NUEVO PLAN** \_\_\_\_\_ **6**

4.1. EN RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL \_\_\_\_\_ 6

**1. PROTECCIÓN DE ÁREAS NATURALES Y FORESTALES** \_\_\_\_\_ **6**

Parque Natural Los Alcornocales \_\_\_\_\_ 6

Los bosques isla \_\_\_\_\_ 6

Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana \_\_\_\_\_ 6

Masas vegetales \_\_\_\_\_ 6

**2. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO** \_\_\_\_\_ **6**

Zona de interés paisajístico \_\_\_\_\_ 6

Promontorio de Medina \_\_\_\_\_ 6

**3. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO** \_\_\_\_\_ **7**

Los cauces y áreas inundables \_\_\_\_\_ 7

**4. DEFENSA DEL PATRIMONIO RURAL** \_\_\_\_\_ **7**

Vías Pecuarias \_\_\_\_\_ 7

Patrimonio construido \_\_\_\_\_ 7

Control de la edificación ilegal \_\_\_\_\_ 7

Vertedero y canteras \_\_\_\_\_ 7

4.2. EN RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS \_\_\_\_\_ 7

4.3. EN RELACIÓN CON LA RED VIARIA Y LA ACCESIBILIDAD \_\_\_\_\_ 8

4.4. EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA \_\_\_\_\_ 8

4.5. EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS \_\_\_\_\_ 8

4.6. EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS LIBRES \_\_\_\_\_ 9

4.7. EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS \_\_\_\_\_ 9

4.8. EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO \_\_\_\_\_ 9

4.9. EN RELACIÓN CON LA IMAGEN URBANA \_\_\_\_\_ 9

4.10. EN RELACIÓN CON LOS NÚCLEOS RURALES \_\_\_\_\_ 10

4.11. EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN Y EL CONTROL \_\_\_\_\_ 10

**5. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA** \_\_\_\_\_ **11**

5.1. EN RELACIÓN CON EL MEDIO URBANO \_\_\_\_\_ 11

5.2. EN RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL \_\_\_\_\_ 12

5.3. EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN Y DISCIPLINA \_\_\_\_\_ 12

5.4. EN RELACIÓN CON LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA \_\_\_\_\_ 12

5.5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU EJECUCIÓN \_\_\_\_\_ 13

**6. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO** \_\_\_\_\_ **16**

6.1. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD \_\_\_\_\_ 16

6.2. LA CLASIFICACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO \_\_\_\_\_ 21

**7. MODIFICACIONES DEL MEDIO Y SUS IMPLICACIONES EN EL PGOM** \_\_\_\_\_ **28**

7.1. MEJORA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES \_\_\_\_\_ 28

7.2. MEJORA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES \_\_\_\_\_ 28

7.3. MEJORA EN LA INTEGRACION DE ESPACIOS NATURALES Y PATRIMONIO \_\_\_\_\_ 28

7.4. MEJORA EN ACCESO A LA VIVIENDA \_\_\_\_\_ 29

7.5. MEJORA EN LA FRAGMENTACION Y DESARROLLOS IRREGULARES \_\_\_\_\_ 29

7.6. NUEVAS ÁREAS DE CRECIMIENTO \_\_\_\_\_ 29

7.7. MEJORA INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS \_\_\_\_\_ 30

**8. LA INCIDENCIA TERRITORIAL** \_\_\_\_\_ **31**

8.1. ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA \_\_\_\_\_ 31

8.2. ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA \_\_\_\_\_ 33

**9. PLANEAMIENTO DE REFERENCIA** \_\_\_\_\_ **36**

9.1. PLAN ESTRATÉGICO DE MEDINA SIDONIA 2014-2020 \_\_\_\_\_ 36

9.2. PLAN MUNICIPAL DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE \_\_\_\_\_ 37

**10. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO** \_\_\_\_\_ **39**

10.1. INTRODUCCIÓN \_\_\_\_\_ 39

10.2. ALTERNATIVA 1: ADAPTAR A LA LISTA Y VOLVER A TRAMITAR EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN FECHA 09/12/2005 (BOP 12, DE 19/01/2006) \_\_\_\_\_ 39

10.3. ALTERNATIVA 2: NUEVA PROPUESTA QUE SE PRESENTA A TRÁMITE \_\_\_\_\_ 44

10.4. ALTERNATIVA 3: MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ACTUALMENTE VIGENTE \_\_\_\_\_ 44

10.5. CONCLUSIONES \_\_\_\_\_ 47

**11. PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA** \_\_\_\_\_ **48**

11.1. Mecanismos de Información y Consulta Pública \_\_\_\_\_ 48

11.2. Coordinación con Administraciones Públicas y Agentes Sociales \_\_\_\_\_ 48

11.3. Etapas del Procedimiento Administrativo \_\_\_\_\_ 48

11.4. Exposición Pública y Resolución de Alegaciones \_\_\_\_\_ 48

11.5. Garantía de Transparencia y Acceso a la Información \_\_\_\_\_ 49

11.6. Conclusión \_\_\_\_\_ 49

**12. CONCLUSIONES Y PRÓXIMOS PASOS** \_\_\_\_\_ **50**

12.1. Resumen de los Aspectos Clave \_\_\_\_\_ 50

12.2. Principales Retos y Estrategias \_\_\_\_\_ 50

12.3. Compromiso con la Transparencia y la Calidad Urbana \_\_\_\_\_ 50

REDACTORES

El presente documento de AVANCE del Plan General de Ordenación Municipal de Medina Sidonia así como los documentos que contiene, por los arquitectos Guillermo Mijancos Gurruchaga y por D. Ignacio Giron.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL PGOM

### 1.1. NATURALEZA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE

El presente Documento de Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Medina Sidonia constituye el primer paso en el proceso de revisión y actualización del planeamiento urbanístico del municipio. Este documento tiene como objetivo fundamental definir las bases del nuevo modelo territorial y urbano, estableciendo los principios y estrategias que guiarán el desarrollo de la ciudad en los próximos años.

El PGOM es el instrumento clave para la ordenación del territorio a nivel municipal, asegurando un crecimiento equilibrado, sostenible y adaptado a las necesidades socioeconómicas de Medina Sidonia. En este sentido, el Documento de Avance servirá como punto de partida para:

- Identificar los principales retos y oportunidades del municipio en materia de urbanismo, infraestructuras, medio ambiente y desarrollo económico.
- Establecer los criterios iniciales para la clasificación y uso del suelo, asegurando una distribución eficiente de los espacios urbanos.
- Promover un modelo de ciudad sostenible, que integre la protección del entorno natural y el patrimonio histórico con las necesidades de crecimiento y modernización.
- Facilitar la participación ciudadana en la definición del planeamiento urbanístico, garantizando la transparencia y la inclusión de las demandas sociales en la toma de decisiones.

Este documento no supone el PGOM definitivo, sino que plantea un marco de trabajo preliminar que será sometido a debate y revisión en las siguientes fases del proceso de planificación.

La finalidad del presente documento es describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afectaciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. (Art. 77 LISTA)

El Avance del PGOM contiene la siguiente documentación:

- Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se propone y de las etapas de su desarrollo.
- Planos de información de la situación urbanística vigente.
- Planos de avance de las alternativas de ordenación, a escala adecuada.

Dado que la tramitación del PGOM requiere evaluación ambiental estratégica ordinaria, de conformidad con la legislación de evaluación ambiental, se deberá elaborar, de forma simultánea con el avance, el documento inicial estratégico previsto en la legislación de evaluación ambiental, que incluirá un análisis comparado de la viabilidad socioeconómica y ambiental de las alternativas de desarrollo urbanístico que han sido tenidas en cuenta en el avance. (Art. 38 GICA)

### 1.2. PRINCIPIOS Y METAS

El modelo de ciudad se apoya en un conjunto de principios generales que dan fundamento a los objetivos y contenidos del nuevo plan:

- Promover un desarrollo económico-social cohesionado para la ciudad.

- Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano adecuado para mejorar las condiciones de calidad de vida.
  - Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos.
  - Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.
  - Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna.
  - Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.
  - Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
  - Respetar el principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Sobre estos principios, las metas del nuevo PGOM de Medina Sidonia pueden ser sintetizadas:
- En el ámbito territorial, rediseñar el papel de Medina Sidonia en la Comarca de La Janda.
  - En el ámbito económico, potenciar las nuevas actividades económicas y las nuevas oportunidades relacionadas con el turismo y el ocio.
  - En el ámbito cultural, transformar la ciudad en un lugar en el que se invierta la relación consumo-creación, a favor del momento creativo de la producción cultural.
  - En el ámbito social, lograr una relación más fluida entre los grupos diversos de la ciudad, fomentando la solidaridad con los más necesitados.

### 1.3. MARCO NORMATIVO

El nuevo PGOM de Medina Sidonia se redactará en cumplimiento de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Los principales marcos normativos de referencia son:

#### Normativa Estatal

- Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015)
- Normativa de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013)
- Reglamentos técnicos en materia de vivienda, accesibilidad y edificación

#### Normativa Autonómica (Andalucía)

- Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA, Ley 7/2021)
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- Planes Subregionales y Sectoriales aplicables en la comarca de La Janda
- Normativa sobre Protección del Patrimonio Histórico y Natural de Andalucía

#### Normativa Municipal y Planeamiento Supramunicipal

- Normas subsidiarias y planeamiento vigente en Medina Sidonia.
- Coordinación con estrategias de desarrollo a nivel provincial y metropolitano.

El PGOM deberá garantizar la compatibilidad con los instrumentos de ordenación territorial de rango superior, asegurando su viabilidad técnica, jurídica y ambiental.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La redacción del nuevo PGOM responde a la necesidad de **actualizar y adaptar el planeamiento urbanístico** de Medina Sidonia a la realidad actual del municipio y a los nuevos marcos normativos.

El vigente planeamiento urbanístico de Medina Sidonia es el documento de Normas Subsidiarias, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha de 20 de enero de 1.995. Sobre este Documento se realiza en el año 2012 una adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Esta adaptación parcial se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda. 2 de la LOUA y en la regulación específica que para las adaptaciones parciales efectúa en sus artículos 1 a 6 el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Durante el período transcurrido desde la aprobación de las Normas Subsidiaria, las circunstancias que afectan al desarrollo y la planificación urbanística han experimentado una transformación sustancial que ya motivaron la decisión del Ayuntamiento de redacción de un PGOU, del cual se redactó un Avance con la consiguiente información pública, aprobándose inicialmente el Documento en Diciembre de 2005, igualmente sometido a información pública. Al día de hoy han cambiado sustancialmente las condiciones socioeconómicas y los criterios que justificaban las propuestas planteadas, por lo que se hace necesario comenzar un nuevo proceso de redacción de planeamiento general comenzando desde el principio con la plasmación y diagnóstico de una situación social y un horizonte de planificación urbanística que en nada se parece al del año 2004, y que deben servir de base de las propuestas que proponga el nuevo plan. Se mantienen algunas de las causas que motivaron el inicio del procedimiento de redacción del anterior PGOU, modificándose otras, o incluso apareciendo algunas cuestiones nuevas que justifican la redacción del nuevo documento.

La redacción del PGOM actual se justifica especialmente en atención a diversas razones:

Entre las exógenas al municipio destacan:

1.- Se ha creado un nuevo marco legislativo, tanto en el Estado como en la Comunidad Autónoma, como consecuencia de la entrada en vigor de nuevas leyes, que posteriormente se señalarán exhaustivamente, pero entre las que podríamos destacar las siguientes:

- En relación con el régimen del suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con carácter estatal
- En relación con el urbanismo, la Ley Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Nueva legislación con incidencia en el urbanismo: son numerosas (carreteras, vías pecuarias, forestal, etc.).
- La normativa autonómica de ordenación supramunicipal, con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) EL 28-11-2006 y el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, de ámbito subregional, aprobado el 08-11-2011.

2.- La influencia de la legislación de la Unión Europea en materia de desarrollo y protección del Medio Ambiente.

Como causas internas del municipio podemos enumerar las siguientes:

1.- El desarrollo de las previsiones contempladas en el planeamiento urbanístico vigente, que ha dado lugar a la urbanización de la mayor parte del suelo previsto en él.

2.- La existencia de determinadas ordenanzas de la edificación que en el transcurso de su aplicación han demostrado no ser lo suficientemente adecuadas para los fines perseguidos.

3.- La necesidad de una mejora de la actual estructura urbana, tanto en lo que se refiere a las comunicaciones (vialios estructurantes) como a las dotaciones de carácter general.

4.- La necesidad de crear nuevas zonas de expansión urbana: residencial y de actividades industriales.

5.- La realidad social y económica del municipio ha evolucionado de forma sustancial desde la entrada en vigor del planeamiento vigente, de manera que nada tiene que ver la situación actual con la existente y previsible en un momento determinado, que justificó la adopción de las medidas que finalmente recogió el planeamiento.

6.- La aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico ha supuesto un salto de calidad en la necesidad de Protección y puesta en valor del Patrimonio Cultural e Histórico de la ciudad. Corresponde al nuevo PGOM, en concordancia con este Plan, adoptar medidas complementarias que faciliten su ejecución.

7.- La ejecución de la autovía A-381 ha supuesto un proceso de desarrollo económico vinculado al sector servicios disminuyendo la tradicional dependencia de la población hacia el sector primario. Ante ello, es previsible que produzca la atracción de inversiones foráneas que el planeamiento vigente no tenía previstas.

Por todas las circunstancias anteriormente citadas se considera que se justifica y se hace necesaria la redacción de un nuevo documento de planeamiento general.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

### 3. ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

#### 3.1. EL DESARROLLO ECONÓMICO

El desarrollo económico es el principal problema del mundo rural. La retención de la población dependerá sobre todo de la creación de puestos de trabajo y de la mejora de las expectativas económicas. Sin embargo, las posibilidades de intervención de la planificación urbanística son más limitadas en todo lo que hace referencia al desarrollo económico (que estará en función, sobre todo, del comportamiento de la iniciativa privada) que en lo que se refiere a la mejora de la calidad de vida, más asociada a las intervenciones públicas en infraestructuras y equipamientos colectivos.

Los dos grupos de actividad en los que se sustenta esta directriz estratégica son:

##### La Actividad Agraria

La actividad agraria es ampliamente predominante en el mundo rural y es, en buena parte, responsable del carácter regresivo de su economía.

El VAB por persona ocupada es claramente inferior en el sector agrario que en el conjunto de las restantes actividades económicas.

Además, el sector agrario requiere cada vez menos población ocupada, de manera que difícilmente podrá considerarse como un sector motor del relanzamiento económico del mundo rural.

A pesar de ello, tiene y continuará teniendo un peso específico muy importante y será conveniente introducir medidas destinadas a su modernización, siempre con el objeto básico de aumentar el VAB generado por las actividades agrarias y agroalimentarias localizadas en el propio espacio rural.

Por otra parte, los suelos de producción agropecuaria son un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación, ha derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano.

Por causa de la transformación generada con la expansión de los usos urbanos, se producen determinadas concordancias encaminadas, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, y por otro, a una ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole. Pero esta situación no desmerece la cualificación de su espacio físico para acoger usos de carácter rural que propicien una integración entre las dimensiones urbana y rural.

Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales, de todos aquellos suelos rústicos del ámbito cuya ocupación no sea estrictamente necesaria para el desarrollo urbano.

Las dos líneas de actuación básicas son:

- La introducción de producciones agrarias de calidad que permitan una mayor valorización de las mismas. Relacionado con este tema está el fomento de la artesanía alimentaria, actividad que tiene mayores posibilidades de desarrollo en áreas, como Medina Sidonia, con aptitudes para el turismo rural.
- La introducción de actividades de transformación industrial que aumenten el valor añadido generado en las áreas rurales, con el objeto de poder llegar a crear un complejo agroalimentario potente, entendiendo por tal el conjunto de actividades ligadas a la

producción, transformación y distribución de productos agrarios destinados genéricamente a la alimentación. Incluye, por consiguiente, el sector primario, la industria agroalimentaria y la distribución.

##### La Industria Rural

Son actividades que requieren mano de obra poco cualificada y generadoras de poco valor añadido por personas ocupadas; son actividades dependientes de centros de decisión externos al mundo rural y se especializan en producciones estandarizadas, pero sin completar todo el circuito productivo. El alejamiento del mercado de bienes finales también supone un agravamiento de la vulnerabilidad de la industria rural.

En el futuro, la implantación industrial en las áreas rurales deberá partir de unos parámetros distintos de los de la industria rural tradicional. Territorialmente, estos nuevos parámetros pasarán sobre todo por potenciar el papel de los pequeños núcleos urbanos del mundo rural.

#### 3.2. LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA

##### Las Infraestructuras

Las infraestructuras suponen el esfuerzo público más significativo y comprometido en la construcción del territorio.

Además, suponen la pieza clave de la acción urbanística para garantizar el derecho a la ciudad de todos sus habitantes.

Uno de los problemas más graves de los núcleos rurales es la mala accesibilidad. La mejora de la accesibilidad constituye uno de los retos fundamentales. En este sentido hay que reseñar que la introducción de nuevas actividades económicas va estrechamente asociada a la mejora de las comunicaciones. De ahí la vital importancia que supuso para Medina la ejecución de un eje viario de la potencialidad vertebradora para el territorio andaluz como la autovía A-381 y su conexión con este eje y la carretera nacional N-340.

##### Los Equipamientos

La calidad de vida va asociada a la disponibilidad de equipamientos y, en este sentido, las bajas densidades de población juegan en contra del nivel dotacional de las áreas rurales.

Por otro lado, los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas.

Donde se prevén mayores demandas, a corto, medio y largo plazo, es en el segmento de la tercera edad, particularmente en lo que se refiere a las alternativas que se plantean para su alojamiento, bien sea en residencias, viviendas asistidas o cualquier otra alternativa que suponga la creación de estructuras estables especializadas y concebidas para este fin. La limitación presupuestaria de las administraciones públicas hace necesaria la colaboración, en materia social, de la iniciativa privada, para lo que habrán de instrumentarse las fórmulas que posibiliten su participación. Será necesario un redimensionamiento de los equipamientos de salud necesarios, así como la incorporación de las nuevas tipologías destinadas a dar respuesta a las necesidades sanitarias de la creciente población de edad avanzada: hospitales de día, centros geriátricos, etc.

Por otra parte, la práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes entre las llevadas a cabo por la población actual en su tiempo libre, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	5/51	
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==				

la cuota creciente de ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos. Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local.

**La Calidad Ambiental**

Los principales problemas medioambientales proceden de la intensificación de las actividades tradicionales y de las nuevas funciones asignadas al espacio rural. En el primer bloque hay que citar sobre todo la creciente contaminación generada por la actividad agraria. En el segundo, los problemas asociados a la expansión de la actividad turística, empezando por la intensificación del propio espacio urbanizado.

**3.3. EL NÚCLEO URBANO**

Los núcleos urbanos tienen un papel cada vez más relevante en las estrategias de ordenación del territorio rural. Asumen un papel clave para limitar los movimientos migratorios al interior del propio mundo rural, minimizando las migraciones hacia las grandes aglomeraciones urbanas, manteniendo el nivel poblacional.

Las funciones básicas que debe asumir el núcleo urbano de Medina Sidonia son:

- Concentrar los equipamientos colectivos principales que deberán estar a disposición de la población de todo el entorno rural.
- Concentrar la oferta comercial y de servicios.
- Concentrar los puestos de trabajo industriales y terciarios.

La capacidad de retención de población está directamente asociada a su capacidad para generar puestos de trabajo en la industria y los servicios.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

#### 4. LOS OBJETIVOS SECTORIALES PARA EL NUEVO PLAN

##### 4.1. EN RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL

En los procesos de ordenación urbanística residen importantes competencias administrativas con incidencia en el medio ambiente, dadas las connotaciones que el fenómeno urbano conlleva, por lo que la mejora de una política medioambiental, el desarrollo económico y la ordenación urbanística, deben ser elementos interdependientes estructurados y coordinados legal y administrativamente.

##### 1. PROTECCIÓN DE ÁREAS NATURALES Y FORESTALES

###### Parque Natural Los Alcornocales

Se pretende conservar sus recursos y valores, determinantes en la diversificación ecológica y ambiental del municipio y la provincia, fomentando el mantenimiento de los usos actuales, relacionados con los aprovechamientos primarios (agricultura, silvicultura, ganadería...), y limitando la introducción de nuevas actividades a aquellas que ayuden al sostenimiento económico de las poblaciones y los ecosistemas y no sean incompatibles con la conservación de la flora, la fauna o el paisaje, es decir, a aquellas relacionadas con el uso público recreativo, la investigación, la educación ambiental o el turismo en ambiente rural, etc.

La presencia del Parque Natural Los Alcornocales obliga, no sólo a incorporar los niveles de protección que recoge la ordenación del espacio natural (PORN y PRUG), sino a coordinar con la Administración ambiental las propuestas que se planteen para mejorar el desarrollo de las actividades compatibles (características y localización de accesos, áreas recreativas, servicios...).

Igualmente, deberán plantearse directrices sobre las condiciones que deben cumplir las infraestructuras y edificaciones que se implanten, con el fin de asegurar su óptima integración en el entorno.

###### Los bosques isla

La situación de las masas forestales ubicadas en la UAH de Colinas es, comparativamente, más problemática que la de los ámbitos serranos, debido a que los factores que han provocado históricamente su retroceso superficial se mantienen activos en la actualidad, impulsados por el equilibrio inestable que mantienen las estrictas condiciones ambientales en las que se sitúan (pendientes, pobreza de suelos, erosión...) y la presión ejercida por los aprovechamientos ganaderos y agrícolas que se desarrollan sobre ellos y en su entorno.

Paralelamente, su papel en la diversificación ecológica y paisajística de colinas y campiñas ha sido resaltado por su inclusión en la propuesta de Zonas de Especial Conservación (Red Natura 2.000).

El perfil descrito exige del planeamiento, por una parte, una adecuada delimitación de los enclaves que responden a este diagnóstico y el establecimiento de estrictas limitaciones a los usos, excluyendo los no relacionados con los aprovechamientos primarios (forestales, agrícolas, ganaderos, cinegéticos, ...) y definiendo la forma en que deben plantearse, propiciando la consolidación superficial de las formaciones forestales y la recuperación de los ecosistemas.

###### Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana.

Este espacio tiene un escaso significado territorial por su posición periférica dentro del municipio de Medina Sidonia, con lo que su regulación urbanística debe basarse en la asunción de la ordenación ambiental que le afecta (Plan Rector de Uso y Gestión).

###### Masas vegetales

Espacios con una concentración de árboles o arbustos con entidad suficiente para ser susceptibles de una protección especial por su interés naturalístico.

##### 2. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Este epígrafe incluiría aquellos enclaves y elementos de especial significado en el paisaje municipal por su singularidad, que requieren un tratamiento protector específico por su función enriquecedora de la imagen de los espacios en los que se ubican, por lo general, de gran simplicidad en formas y contenidos y, en muchos casos, por su papel como soporte de biodiversidad.

###### Zona de interés paisajístico

Integrada por el territorio ubicado fundamentalmente al oeste del núcleo urbano que desempeña un papel sobresaliente en la configuración de la panorámica visual que se percibe desde el cerro de Medina.

###### Promontorio de Medina

Primordial para preservar la visualización del cerro desde el entorno y su protagonismo en la conformación del perfil paisajístico del lugar.

El plan debe establecer la protección de las principales referencias paisajísticas (Cerro de las Madres, Castillo, Ermita, etc.) y de los grandes hitos panorámicos, a fin de sustraerlos a la presión urbanizadora y, a la vez, procurar su integración en la ciudad, de manera que estos espacios contribuyan a la mejora de la imagen exterior de la ciudad y a su mejor dotación de espacios libres.

La acción protectora se debe complementar con la asignación de una función territorial acorde con su valor y naturaleza, lo que supone la implantación de una regulación de usos coherente con su carácter de referencia paisajística comarcal e hito panorámico y la definición de su papel como piezas territoriales clave en el modelo turístico y en el sistema de espacios libres de la ciudad.

Esto debe plasmarse en:

- Los espacios señalados por la importancia de sus atributos físicos y paisajísticos, consistentes en las laderas abruptas que ciñen gran parte de la ciudad limitando su normal extensión, deben protegerse frente a la acción urbanizadora y potenciar su cualificación ambiental con un doble objeto: configurar la transición campo – ciudad mediante espacios verdes y cualificar la exteriorización paisajística de la ciudad y el promontorio sobre el que se encarama.
- Los ámbitos señalados por sus condicionantes físicos, en general cabeceras de cuenca de una red de drenaje activa y con gran capacidad erosiva, y en general para todas las laderas que rodean al promontorio, en su mayoría territorios con aptitudes hídricas y geotécnicas desfavorables, el planeamiento debe definir un modelo de desarrollo urbano contrastado con la realidad físico-territorial.
- El nuevo crecimiento, basado en criterios de sostenibilidad y racionalidad y cuya viabilidad debe quedar asegurada, debe causar los mínimos efectos posibles sobre la red hidrográfica y sus márgenes fluviales. La generación de caudales canalizados desde las zonas urbanas debe evitar el vertido incontrolado a cauces o garantizar una adecuada evacuación sin menoscabo del estado y funcionalidad de la red de drenaje.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

- Finalmente, las huertas y otros espacios agrícolas que se emplazan en los bordes urbanos, aunque están afectados por el declive de los sistemas tradicionales, constituyen áreas de interés general que deberían contar con una asignación de función territorial acorde con su valor y naturaleza.

### 3. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO

#### Los cauces y áreas inundables

En el caso de las riberas, la protección no debe restringirse a los cauces, sino abarcar a sus ámbitos inundables reconocibles en los fondos de las vaguadas, buscando con ello no solo la mejora de sus condiciones florísticas y faunísticas en un ámbito más amplio, sino también, el adecuado mantenimiento de la funcionalidad de la red hidrográfica y la eliminación de riesgos de incidencia de las avenidas sobre edificaciones, instalaciones o infraestructuras.

En este caso la propuesta deberá contemplar la imposibilidad de establecer en este sector elementos construidos que pueden verse afectados por los cauces de las crecidas o que pueden afectar a los flujos, ya sea represando la corriente, disminuyendo la superficie del cauce, impermeabilizando la superficie.

### 4. DEFENSA DEL PATRIMONIO RURAL

La ordenación urbanística debe abordar la defensa de los elementos más emblemáticos del medio rural municipal y limitar la incidencia de aquellas actividades o procesos que propician su degradación, así como potenciar su uso público cultural o recreativo.

#### Vías Pecuarias

El planeamiento asumirá la legislación sectorial sobre Vías Pecuarias y definirá estrategias que conduzcan a la recuperación de esta infraestructura rural y a su puesta en uso para actividades de carácter recreativo compatible su funcionalidad original. La densidad del tramado de las vías la convierte en elemento de gestión pública adecuado para acoger intervenciones que diversifiquen el paisaje rural en el que se insertan (arbolados).

#### Patrimonio construido

Junto a la protección del patrimonio construido por su valor cultural y científico (yacimientos arqueológicos), el plan recogerá otros elementos construidos generados por la arquitectura popular (cortijadas, viviendas, elementos auxiliares de la agricultura) que, aunque no están incluidos en la protección sectorial, son del máximo interés para el mantenimiento de las claves históricas de ocupación del territorio y la imagen de los paisajes municipales.

#### Control de la edificación ilegal

A este respecto se tendrá en cuenta lo establecido por el Título VIII del Reglamento General de la LISTA

#### Vertedero y canteras

Integración de elementos territoriales de gran incidencia en el paisaje: canteras y vertedero de RSU de Miramundo.

### 5. POTENCIACIÓN DE LAS RELACIONES CON EL PARQUE NATURAL LOS ALCORNOCALES

La potencialidad de los recursos del parque debe ponerse en relieve desde el Plan, de manera que sean entendidos por los ciudadanos como un factor de desarrollo económico y un argumento de calidad de vida.

### 6. IMPULSO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES

Este PGOM apoya y desea fomentar el uso de energías renovables. Es clara la necesidad de racionalizar el uso de la energía tradicional utilizada para el desarrollo de la actividad social y económica, estimulando su ahorro, y poner en valor el uso de las energías limpias.

### 7. PRESERVACIÓN DE LOS PROCESOS URBANIZADORES

Se establecerán medidas concretas tendentes a impedir los procesos urbanizadores en el suelo rústico.

## 4.2. EN RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### 1. PREVISIÓN DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y COMPLEMENTARIAS

A este respecto cabe señalar que fue tramitada por el Ayuntamiento una modificación puntual del actual PGOU con el fin de disponer una superficie de 33,21 Has para este uso en la zona denominada El Machorro, al norte del núcleo urbano y fácilmente accesible desde la A-381.

Dado que ya existe en el municipio un polígono industrial al uso situado en el Prado de la Feria, destinado fundamentalmente a la pequeña industria y almacenaje, este nuevo espacio deberá enfocarse a la creación de sectores vinculados a la potenciación del sector de distribución en relación con el eje Europa-África creado con la autovía A-381, favoreciendo la coexistencia de los usos terciarios, investigadoras, etc. con las actividades industriales, con especial favorecimiento a la transformación y distribución de productos agropecuarios, como principal exponente para impulsar de la economía local.

Por otra parte, se considera adecuada una ampliación de la superficie del P. I. Prado de la Feria dado el grado de consolidación con que actualmente cuenta.

### 2. FOMENTO DEL TURISMO

Se considera que Medina Sidonia posee las condiciones necesarias para formar parte del modelo establecido por la Comunidad Autónoma para este sector. Se debe apostar por el turismo como complemento de la actividad económica industrial, de difícil implantación y plenamente compatible con crecimiento de los sectores agrícola y ganadero. El turismo, desde la consideración de que debe ser respetuoso con otros valores, tales como nuestra identidad cultural y el respeto al medio ambiente, constituye una fuente de riqueza y empleo para la población autóctona, ampliando las oportunidades de mejora de su calidad de vida y ofreciendo mayores posibilidades de desarrollo económico para el resto del territorio.

La potenciación del turismo se dirigirá fundamentalmente a las siguientes modalidades:

- El turismo rural. Los recursos naturales del término municipal constituyen un atractivo muy

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

importante para las personas que demanden la tranquilidad y el disfrute del medio natural. Ello producirá la promoción y utilización controlada de los espacios naturales de interés relevante, así como las actividades de educación medio-ambiental.

- El turismo relacionado con la adquisición de los productos agropecuarios y artesanales propios de la zona (artesanía, repostería, etc.)

- El turismo relacionado con el patrimonio cultural e histórico del municipio.

### 3. MEDINA, CABECERA DE COMARCA

Aprovechamiento y potenciación de las condiciones derivadas del estatus de cabecera de comarca que ostenta para muchas actividades la ciudad de Medina, que se ven incrementadas por la mejora de los accesos que se han llevado a cabo.

#### 4.3. EN RELACIÓN CON LA RED VIARIA Y LA ACCESIBILIDAD

1. Gracias a los diferentes proyectos de creación o de mejora de la red viaria existente que han venido desarrollando las distintas administraciones del Estado, la ciudad de Medina cuenta con un alto grado de fluidez en las conexiones a nivel comarcal y provincial. El eje que conforma la autovía A-381 significa un canal de comunicación esencial. La mejora y potenciación de los enlaces con la vía costera N-340 garantizará una mayor y más fácil accesibilidad al litoral por parte de la población residente en las zonas interiores de la provincia. Medina deberá aprovecharse de su situación estratégica en el marco de esta nueva red de comunicaciones para potenciar su desarrollo económico y social.

2. Respecto al sistema local de comunicaciones, se deberá mejorar la red viaria urbana, contemplando la posibilidad de nuevos trazados mediante actuaciones puntuales. Se pretende dotar al núcleo de una nueva vía de circunvalación alternativa a la existente en su vertiente este para facilitar de esta manera el tránsito y los accesos al casco antiguo. En este sentido, se considera que se deberán tomar medidas de ordenación del tráfico, de creación de itinerarios peatonales y de mejora de las intersecciones de cierta complejidad con abundante tráfico rodado, sin perjuicio del respeto a las características de la trama urbana tradicional.

3. En relación con los aparcamientos, se estima necesaria la creación de nuevas bolsas que palien el actual déficit. A este respecto, se considera oportuno dar solución a dos cuestiones fundamentales, el aparcamiento para residentes y visitantes en los alrededores de la Iglesia Mayor y, por otra parte, es necesario tener en cuenta las actuaciones derivadas de la problemática existente en el barrio de Santa Catalina, que ha dado lugar a grandes vacíos urbanos que tendrán que ser adecuadamente tratados. Se deberá, por otra parte, potenciar el aparcamiento en el interior de las parcelas. Finalmente, hay que tener en cuenta en los nuevos crecimientos la previsión de aparcamiento suficiente que eviten futuros colapsos circulatorios, teniendo en cuenta el crecimiento del parque de vehículos

4. Se cuenta con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible que formará parte del PGOM

#### 4.4. EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

1. Previsión del suficiente suelo calificado y con una normativa adecuada a sus condiciones para el desarrollo de actuaciones residenciales de iniciativa privada, con especial incidencia en las acogidas a cualquier sistema de protección pública, en cantidad que permita absorber las necesidades del

horizonte del PGOM. El diseño de la oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios. Con ello se facilitará el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos.

2. Mejora y rehabilitación del patrimonio edificado residencial existente, con mantenimiento de sus señas de identidad. Para ello se deberá preservar su carácter, manteniendo su estructura histórica respecto a la trama viaria, a su tipología parcelaria y a su forma de ocupación. También se deberá adaptar a las necesidades de higiene, salubridad y confort, evaluando en cada caso la conveniencia de la sustitución total desde la perspectiva de la potenciación de la rehabilitación de las edificaciones de interés.

3. Previsión, calificación de suelo y determinación de los procedimientos de obtención y gestión de dicho suelo para actuaciones residenciales de promoción pública, que permitan reducir los índices de hacinamiento y dar posibilidades a una parte de la población que no dispone de recursos económicos para acceder al mercado libre de vivienda, a la vez que procure la intervención en el mercado para la puesta en uso de suelo urbano a precios razonables.

4. Diversificación de la oferta tipológica: ofrecer suelo para la edificación aislada y de esta manera dar una alternativa a la edificación ilegal de este tipo que se viene realizando en suelo rústico.

5. Regular, de conformidad con el Título VIII RG LISTA, las edificaciones y asentamientos que puedan incluirse en su ámbito de actuación.

#### 4.5. EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

1. Obtención para el patrimonio municipal de suelo suficiente, tanto en cantidad como en localización, que permita atender las carencias actuales y las necesidades futuras, de todo tipo de dotaciones.

En función de la información municipal disponible y del diagnóstico urbanístico, se propondrá una primera asignación de usos a parcelas concretas, aunque debe ser la gestión posterior la que vaya aconsejando el mejor destino para el patrimonio de suelo que se vaya acumulando.

2. Redefinición de la oferta de equipamientos basada en la flexibilidad de los usos específicos dotacionales y adaptada a la heterogeneidad de las nuevas necesidades sociales y a los requerimientos fijados por las normativas sectoriales de aplicación.

3. Mejora del nivel dotacional del núcleo en general y del Casco Antiguo en particular, con el fin de disminuir sus carencias actuales y dotarlo de una estructuración homogénea.

4. Recuperación de edificios de interés artístico o histórico para su reutilización como equipamiento.

5. Optimización de la gestión de los equipamientos existentes y futuros, para permitir una compatibilización de usos que aumente la capacidad ofrecida y su rentabilización, no tanto económica como social. En este sentido se podrán incorporar fórmulas que posibiliten la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción y gestión de los equipamientos.

6. Potenciación de la formación profesional y de las enseñanzas especializadas como medio para mejorar cualitativamente el nivel de productividad y, con ello, elevar el nivel económico.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

#### 4.6. EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS LIBRES

1. Potenciación de la red de espacios libres que posee el núcleo urbano, sus bordes y su entorno. Desde el PGOU actualmente vigentes se previó la implantación de una gran cantidad de superficie de suelo destinada a espacios libres, tanto en el suelo urbano (UE-14, UE-16, parque periurbano en SAU-6) como en el suelo no urbanizable del entorno (SNUP 3 y SNUP 4) El nuevo Plan deberá incidir en la labor de acondicionamiento y puesta en valor de estos espacios, algunos de los cuales aún no se han ejecutado.
2. Creación de nuevos espacios, apostando por un estándar superior al mínimo establecido por la legislación urbanística. Estos espacios deberán responder a las necesidades funcionales y constituir piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confie un importante papel en la ordenación del tejido urbano. En los nuevos suelos de crecimiento deberán concebirse como elementos vertebradores que generen lazos de continuidad en la trama urbana.
3. Para el diseño de los espacios libres se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:
  - Serán elementos reguladores del medio ambiente urbano y escenario de las relaciones sociales
  - Constituirán el soporte principal de respuesta a la creciente demanda de ocio
  - Supondrán una red jerarquizada de recorridos que signifique un sistema continuo a escala de la ciudad
  - Desarrollarán la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan
4. Posibilitar los cauces adecuados para la gestión y el mantenimiento de los espacios libres que se generen.

#### 4.7. EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

1. Una vez ejecutada la estación depuradora de aguas residuales y la red de colectores para la unificación de los vertidos urbanos que implica la depuración completa de la totalidad de las aguas residuales del núcleo principal, sólo queda la sustitución de algunas canalizaciones que todavía son de fibrocemento.
2. Eliminación de trazados y redes de alta tensión en las proximidades del núcleo urbano.
3. Eliminación de los vertidos incontrolados de basuras y escombros. Solución definitiva de la problemática generada por el incorrecto funcionamiento del vertedero mancomunado de Miramundo.
4. Adopción de medidas para la eliminación de aquellos elementos susceptibles de producir contaminación visual del Conjunto Histórico, entre los que destaca el soterramiento de los trazados de los diferentes servicios urbanísticos.
5. Adecuación de los servicios urbanos a las características particulares del entorno, de manera que se consiga una imagen de calidad y una adaptación medioambiental. En los nuevos crecimientos las nuevas instalaciones serán siempre subterráneas. Los proyectos de urbanización deberán determinar, en la medida de lo posible, la concentración de los trazados en franjas bajo espacios libres no rodados.
6. Dotación de infraestructuras básicas a los núcleos rurales reconocidos desde el planeamiento:

mejoras en las canalizaciones de abastecimiento y depuración de vertidos en Los Badalejos y Malcocinado, con instalación de una EDAR y una solución al abastecimiento de agua directamente desde el Consorcio, mediante una desviación del ramal previsto de abastecimiento a Medina.

7. La red de abastecimiento de agua potable resulta suficiente para las necesidades actuales y las previsiones de crecimiento del PGOM, no obstante, se deberán realizar obras de mejora para algunas canalizaciones que van quedando obsoletas.

#### 4.8. EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

1. Se deberán adaptar las determinaciones del Plan General a las contenidas en el Plan Especial de Protección del CHA y Catálogo de Elementos Protegidos aprobado definitivamente el 2 de Marzo de 2007 y dictar las normas de desarrollo y complementarias que sean precisas para su mejor ejecución.
2. Incremento de las dotaciones económicas y de las actuaciones públicas directas en materia de mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico que posibiliten la permanencia de la población en el ámbito del CHA y frenen la tendencia de la población a ocupar zonas del extrarradio.
3. Impulso de las oportunidades ofrecidas por la legislación vigente en la materia de ayudas a la rehabilitación, tanto la proveniente de la Administración Central, como de la Administración Autonómica (Decretos sobre ayudas a la rehabilitación en municipios de actuación preferente y disposiciones que desarrollan el Plan Andaluz de Vivienda).
4. Se deberán realizar actuaciones puntuales encaminadas a la puesta en valor del CHA y a la mejora de las condiciones de accesibilidad.

#### 4.9. EN RELACIÓN CON LA IMAGEN URBANA

1. Mantenimiento de la imagen general del núcleo desde los distintos puntos de vista según los diferentes accesos.
2. Las propuestas de desarrollo urbano deberán tener en cuenta la imagen tradicional del núcleo.
3. Conservación de la imagen de "pueblo blanco" del núcleo histórico mediante la regulación y control de la estética de las obras de reforma y de nueva planta con el fin de mantener el paisaje urbano tradicional.
4. Protección de las áreas desde las que existan vistas panorámicas hacia el exterior, evitando que se tapen con edificaciones.
5. Protección y regeneración de los espacios libres no edificados, o que no vayan a dedicarse a la edificación, del entorno del núcleo urbano, pues constituyen el complemento a lo edificado en la formación de la imagen global de la ciudad.
6. Protección de los espacios abiertos en el entorno próximo y lejano, perceptibles desde el interior del núcleo, así como los lugares de la ciudad desde las que tales vistas son posibles.
7. Mejora del tratamiento de los espacios públicos y creación de otros nuevos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	10/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>				

**4.10. EN RELACIÓN CON LOS NÚCLEOS RURALES**

1. El planeamiento vigente en Medina reconoce dos núcleos rurales: San Fermín de los Badalejos y San José de Malcocinado. Para éstos se deberán tomar medidas encaminadas a su consolidación, resolviendo el histórico y enconado asunto de la actual UE-21 y estableciendo las condiciones necesarias para limitar su crecimiento mediante la implementación de una ordenanza de edificación ajustada a las necesidades reales de la población residente. También se pretende recoger la situación actual de una zona consolidada al norte de Los Badalejos, calles Padrón e Hijuela, que cuentan con servicios urbanísticos y que no han sido anteriormente clasificadas por tratarse de una zona inundable. Dado que se han puesto en marcha las medidas necesarias para subsanar el problema mediante la consolidación de taludes y saneamiento del arroyo de Los Nacimientos a su paso por esta zona, se procederá a la clasificación como urbano de este suelo.

2. Otro aspecto importante que deberá resolverse es el relacionado con el diseminado existente en El Berrueco, cuya asociación de vecinos lleva muchos años clamando por su reconocimiento y legalización. Se considera que se deberá delimitar un ámbito de actuación ajustado a la realidad construida y establecer unas condiciones dirigidas al control estricto del crecimiento y al establecimiento de un régimen jurídico específico de acuerdo con lo previsto por el Capítulo II del Título VIII del RG LISTA.

3. El asentamiento correspondiente a la Cruz de San Benedito conservará su clasificación de suelo rústico y se acometerán actuaciones encaminadas al reconocimiento de la propiedad del suelo de los actuales ocupantes.

**4.11. EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN Y EL CONTROL**

1. Potenciación del control público de las actividades urbanísticas y mejora de la coordinación de las actuaciones de las diferentes administraciones con competencias (Ayuntamiento, Diputación Provincial, Junta de Andalucía, etc.) con un mayor protagonismo de las autoridades municipales como agentes coordinadores y catalizadores.

2. Mayor control y aplicación de la disciplina urbanística, tanto en el interior del núcleo urbano como fuera de él.

3. Fomento de la concienciación y participación de los particulares en las labores de rehabilitación y revitalización de las edificaciones de interés histórico-artístico, o simplemente de la arquitectura tradicional. Incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística, potenciando los acuerdos mediante convenios urbanísticos, la creación de Juntas de Compensación y la constitución de asociaciones administrativas de propietarios que sirvan de base para la posterior constitución de entidades urbanísticas de conservación.

4. Obtención de suelo e, incluso, de patrimonio edificado para acometer actuaciones públicas como complemento e impulso, en su caso, de las privadas.

5. El patrimonio municipal de suelo es el conjunto de bienes inmuebles de titularidad municipal no afectados al dominio público. Su finalidad es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. Es el principal instrumento de intervención en el mercado del suelo. El nuevo Plan deberá potenciar su uso como elemento de gestión urbanística.

6. Reparto equitativo de cargas y beneficios, facilitando la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

7. Asignación a la clasificación y calificación un papel activo en la política de suelo.

8. Adopción de medidas que faciliten la ejecución y el desarrollo del planeamiento, posibilitando una ágil tramitación del planeamiento de desarrollo y de la gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 5. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

### 5.1. EN RELACIÓN CON EL MEDIO URBANO

En esencia, la problemática derivada del planeamiento vigente en Medina es el cambio de la realidad socioeconómica actual y previsible en un horizonte temporal medio, con la que existía en los años 1990-1995 que motivaron la toma de decisiones de las Normas Subsidiarias ahora vigentes.

En el primer decenio del siglo XXI se produjo un crecimiento galopante del número de viviendas (desarrollo del Prado de la Feria) que se ha paralizado en los últimos años. Esta elevada tasa de construcción de viviendas no quiere decir que ya no haya necesidad de nuevas promociones, sino que en las circunstancias actuales existe una mayor oferta que demanda de viviendas. En consecuencia, no es el agotamiento de suelo el que propicia la redacción de un nuevo planeamiento. Aunque sea necesario hacer una previsión de crecimiento a medio plazo, a la espera de un nuevo ciclo económico que permita satisfacer las necesidades de demanda aún existentes, no parece que sea esta necesidad de crecimiento la que impulse la redacción de un nuevo plan, sino más bien, la necesidad de adaptarse a los nuevos tiempos y, además, hacer los numerosos ajustes que la evolución social reclama como necesarios para mejorar las condiciones de habitabilidad, dotacionales y ambientales que no puede atender el PGOU vigente.

Este documento se encuentra desarrollado en un porcentaje elevado. Las actuaciones que no han prosperado han sido las que han presentado dificultades de gestión ante la inactividad de la iniciativa privada, difícilmente superables en relación con la capacidad de gestión o de iniciativa pública con la que cuenta el Ayuntamiento de Medina.

Es, por tanto, necesario reajustar los crecimientos propuestos y poner a disposición del mercado nuevos suelos que tengan realmente la posibilidad de asumir la demanda de crecimiento existente y de absorber los equipamientos y ajustes para una modernización y mejora de las condiciones de vida de la sociedad asidonense:

- Para satisfacer la demanda de viviendas de primera residencia se potenciará el colmatado de los vacíos urbanos todavía existentes en el núcleo principal, procurando con las zonas de nuevos crecimientos la reordenación y cierre de los bordes en evitación de indeseables crecimientos descontrolados.
- Se favorecerá la vivienda sujeta a algún régimen de protección, ya sea por iniciativa pública o privada.
- Desde la iniciativa privada, pero sobre todo desde la pública, se apoyará a la vivienda de alquiler, con el objetivo de permitir, principalmente a los más jóvenes, dar el primer paso para una emancipación real, y para aquellos que no tengan capacidad económica para la adquisición de una vivienda en propiedad.
- Por lo que respecta a los usos industriales o de actividades económicas, el suelo previsto por el actual planeamiento para tal fin, polígono industrial "Prado de la Feria", ha quedado prácticamente agotado. Para hacer frente a la demanda local y sobre todo a los foráneos que quieren establecerse en Medina aprovechando la ubicación privilegiada en el territorio, se ha creado el Parque Empresarial del "Machorro", al nordeste del núcleo y a pie de la autovía A-381, en la que pueden tener acogida desde las naves tipo nido idóneas para almacenamiento o pequeñas actividades industriales, hasta las de mayor superficie propicias para una actividad industrial o de transformación agropecuaria.

- En relación con los equipamientos de carácter general y zonas verdes y espacios libres se considera que el municipio, en virtud de las previsiones del planeamiento desarrollado, cuenta con dotaciones para cubrir las necesidades de la actual población, siendo necesaria, sin embargo, una reestructuración y redistribución de las mismas.
- En relación con la red viaria, el casco urbano se presenta con una clara ausencia, por la dificultad espacial, de un viario básico estructurante que absorba el tráfico rodado urbano existente. La ronda oeste se ve infrautilizada y es insuficiente para aliviar el tránsito a través del casco. Es clara la necesidad de facilitar las conexiones del tráfico rodado entre los tres accesos a la población (acceso norte, desde la A-381, acceso sur, desde la carretera de Vejer y acceso oeste, desde la carretera de Chiclana). Otro aspecto relacionado con las comunicaciones rodadas es la falta de aparcamientos, sobre todo dentro de los ejes estructurantes principales del casco, cuya estrechez del viario impide la circulación incluso en ambos sentidos.
- En relación con las infraestructuras de saneamiento, una vez solucionado en el núcleo principal el problema de vertidos con la puesta en funcionamiento de la EDAR y la red de colectores que unifican los vertidos urbanos, resta continuar con mejoras consistentes en la sustitución de algunos colectores que aun siguen siendo de fibrocemento por otros más adecuados de PVC, así como continuar con la sustitución de colectores únicos por un vertido separativo de fecales y pluviales.

En cuanto a los núcleos de Malcocinado y Los Badalejos es necesaria la construcción de una EDAR que permita la depuración de aguas y acabar así con los vertidos al arroyo que aún se siguen realizando. Por otra parte, es necesario renovar la red de colectores que, además de haber quedado obsoleta por los materiales en que está construida, no funciona adecuadamente al estar prevista para una población muy determinada, que se ha visto superada por los nuevos crecimientos.

- El sistema de abastecimiento de agua potable que surte al núcleo principal, después de las obras de nuevo abastecimiento realizadas recientemente, es suficiente para las necesidades actuales y el crecimiento de población que se espera en el horizonte de vigencia de PGOM, por lo que sólo es necesario realizar obras de mejora y modernización de la red en algunos puntos de la ciudad. Por lo que respecta a los núcleos de Malcocinado y Los Badalejos, el problema es distinto; se hace necesaria una nueva red de abastecimiento, que puede provenir de una desviación del ramal que se ha ejecutado por parte del Consorcio de Agua de la Zona Gaditana, desde la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Paterna hasta Medina, evitando de esta manera tener que depender del abastecimiento de este municipio. Por otra parte, también deben acometerse obras de mejora y modernización de la red
- También observamos una falta de cobertura para la telefonía móvil en la zona centro y sur de la población, existiendo una confrontación entre las necesidades funcionales y las de protección del patrimonio histórico.
- En relación con el parque de viviendas existente, son numerosas las situadas en el conjunto histórico que presentan unas condiciones deficientes, tanto en su estado de conservación (abandono) como en sus condiciones de habitabilidad (colmatación de patios, reducido tamaño de parcelas, hacinamiento...). Fenómenos como la disminución del número de componentes de la familia, la vuelta de emigrantes, el incremento de inmigrantes, el aumento del bienestar de la población, la mayor disponibilidad económica y las perspectivas de futuro provocan una demanda natural del crecimiento urbano y de nuevas viviendas, aunque en el momento actual y de forma coyuntural la demanda de viviendas se haya estancado, lo que no quiere decir que no haya necesidad, sino que en la situación

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

actual es difícil su adquisición.

- Los asentamientos irregulares en los alrededores del núcleo suponen uno de los problemas históricos por resolver no sólo de este municipio, sino de todos los de características similares. Si bien la actual normativa urbanística establece una zona de "huertos familiares", en la que la distancia mínima para la construcción de edificaciones respecto al núcleo urbano se fija en 250 m, se observa la existencia de numerosas viviendas que no se ajustan a esta limitación y que, además, se encuentran asentadas en dominio público. Tal es el caso de la zona denominada "Los Ejidos de San Benedicto", entre el Cerro del Castillo y el Cerro de Los Molinos.

## 5.2. EN RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL

Aunque el medio natural está relativamente bien conservado, sobre todo si hacemos comparativas con otros municipios de la provincia, hay determinados aspectos que a continuación se exponen y que deben ser objeto de atención y mejora.

### a. Como recurso de actividades económicas

- Insuficiente aprovechamiento de los recursos que ofrece la riqueza del medio físico natural de Medina: paisaje, espacios naturales, Parque Natural Los Alcornocales.
- Insuficiente aprovechamiento de los recursos que ofrece el patrimonio histórico y cultural del medio natural.
- Necesidad de una adecuada regulación de la implantación de actividades no directamente vinculadas al medio natural, con la debida protección medioambiental y preservación de cualquier proceso urbanizador.

### b. Como soporte físico-ambiental

- Existencia de impactos ambientales negativos: vertederos descontrolados, canteras ilegales.

### c. El hábitat rural

- El avance en las condiciones de habitabilidad y confort, de los servicios prestados por los núcleos de población y el desarrollo de la automoción, ha supuesto el paulatino abandono y ruina de la mayor parte de las edificaciones tradicionales del hábitat rural, sufriendo, las más afortunadas, una serie de transformaciones funcionales y ampliaciones que, en general, han sido poco respetuosas con el resto del conjunto edificado y con el medio que se asienta.
- La aparición de edificaciones en el entorno del suelo urbano, en las faldas del cerro. Las solicitudes para construir "refugios", elementos definidos y regulados por ordenanzas municipales, derivan en la ejecución de viviendas. Algo parecido ocurre con solicitudes de naves de almacén de aperos que luego se transforman en unidades de segunda residencia.

### d. La red viaria

- La red comarcal presenta en algunos tramos deficiencias en su pavimentación y sección insuficiente.

### e. El dominio público

- Las usurpaciones e invasiones del dominio público, fundamentalmente las vías pecuarias, los caminos municipales y los cauces públicos.

## 5.3. EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN Y DISCIPLINA

Del total de 22 unidades de ejecución previstas por el plan vigente, se han desarrollado, están en trámite o se han cumplimentado sus objetivos en 15 de ellas. Las causas que han impedido culminar el proceso de desarrollo de las restantes han sido las siguientes.

- En primer lugar, podemos hablar de falta de voluntad de los propietarios de los terrenos afectados y escasa capacidad de gestión municipal para afrontar la situación mediante la tramitación de un cambio del sistema de actuación.
- La ubicación de algunas de ellas en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico con las restricciones y los costes añadidos que suponen la adaptación a las normativas de protección, lo que supone un incremento en la dificultad de su gestión, sin que ello implique paralelamente una bajada del precio del suelo, sino al contrario, ante la escasez y la buena situación, por lo general, estos suelos se han encarecido, haciendo en algunos casos imposible su construcción por el elevado precio final que supondría para la venta de las viviendas la repercusión de costes y dificultad de gestión.
- Otra razón es la inadecuación de las determinaciones del planeamiento a la realidad que se pretende ordenar. Este es el caso de la UE-21 "Malcocinado". Tras haber sido aprobado el Plan Especial de Reforma Interior que la Norma establecía como figura de desarrollo, se ha comprobado que las determinaciones del mismo son muy difíciles de llevar a la práctica sin ocasionar efectos traumáticos para la población residente, no deseados por el propio Ayuntamiento.

En relación con la disciplina, en suelo urbano no se detectan grandes incumplimientos de la normativa, excepto los derivados de las condiciones topográficas del soporte urbano y que dan pie a múltiples y controvertidas interpretaciones de la regulación de las condiciones de volumen de la edificación que se establecen en el Título VII de la vigente Norma.

Otra cuestión es el suelo no urbanizable, donde se han dado, como ya hemos comentado, parcelaciones ilegales que han dado lugar a asentamientos dispersos incluso en áreas de interés natural (Mesa Alta) o en los alrededores del núcleo. En este sentido, al amparo del Título VIII del RG LISTA, se pretende posibilitar la regularización de las viviendas aisladas mediante su declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y la incorporación al planeamiento de aquellos asentamientos que sean susceptibles de ello por cumplir las condiciones requeridas. A partir de ahí, estos procesos pretende atajarlos el Ayuntamiento de forma radical poniendo para ello los medios necesarios.

## 5.4. EN RELACIÓN CON LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Desde la fecha de aprobación definitiva de las NN.SS. vigentes hasta la actualidad se ha creado un nuevo marco legal urbanístico y en materias incidentes en él, tanto por el Estado como en la Comunidad Autónoma Andaluza, lo que conlleva la necesidad de adaptación.

Código Seguro De Verificación	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33
Observaciones			Página	13/51
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			



**Legislación Estatal.**

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- c) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

**El derecho autonómico o local de Andalucía:**

En materia de Urbanismo:

- a) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
- b) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- c) Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- d) Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- e) Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- f) Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- g) Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones.
- h) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

En materia de Ordenación del Territorio

- a) Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) 28 de Noviembre de 2006.
- b) Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda (Cádiz).

**5.5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU EJECUCIÓN**

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en fecha 20 de enero de 1.995. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y (LOUA).

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además, formará parte del mismo el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación redactado conforme a lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero y aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 16 de julio de 2009y, en consecuencia, incluye la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal y estableciendo las

correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en el mismo

El documento de NN.SS. previo a su adaptación parcial antes referida está compuesto por dos volúmenes:

En el primero de ellos se señalan los objetivos de las Normas, tanto general como sectoriales (referidos al medio natural, a las actividades económicas, a la red viaria, tráfico y aparcamientos, a la vivienda, a los equipamientos y servicios, a los espacios libres y zonas verdes, al patrimonio histórico-artístico, a la imagen urbana, a las infraestructuras básicas y a la gestión y control.

Además, este primer volumen contiene la **memoria justificativa de la ordenación**, referida a:

- la figura de planeamiento elegida
- la estructura territorial propuesta
- la clasificación del suelo (justificación y delimitación)
- la estructura urbana de los núcleos
- las propuestas sectoriales
- los instrumentos de gestión
- la participación pública
- el orden de prioridades y plazos para la ejecución

El segundo volumen contiene las normas urbanísticas, distribuidas en once títulos, el catálogo del patrimonio edificado y arqueológico, y los planos de ordenación.

Los títulos que conforman las **normas urbanísticas** son los siguientes:

- Disposiciones generales sobre vigencia, contenido y efectos de las normas
- Régimen urbanístico del suelo: división urbanística del territorio
- Condiciones generales sobre figuras y proyectos para desarrollo de las Normas Subsidiarias
- Condiciones generales sobre tramitación de documentos e intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística
- Condiciones generales de protección del medio ambiente y del patrimonio edificado y arqueológico
- Condiciones generales de las obras de infraestructuras y urbanización
- Condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación
- Condiciones generales de uso
- Régimen del Suelo No Urbanizable
- Régimen del Suelo Apto para Urbanizar
- Régimen del Suelo Urbano

Los **planos de ordenación** son cinco:

- 1 - Estructura término municipal
- 2 - Clasificación del suelo. Término municipal
- 3 - Clasificación del suelo. Núcleo y entorno de Medina
- 4 - Ordenación y gestión del núcleo
- 5 - Ordenación y gestión de Malcocinado-Los Badalejos

La clasificación del suelo responde a las distintas clases posibles de conformidad con la legislación aplicable en su promulgación:

- suelo no urbanizable
- suelo apto para urbanizar

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	14/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>				

- suelo urbano

El **suelo no urbanizable** se subdivide en diferentes áreas, según el grado de protección asignado:

- Suelo no urbanizable común:
  - Suelo no urbanizable común de régimen general
  - Suelo no urbanizable común con tolerancia de usos relacionados con servicios de carreteras
  - Suelo no urbanizable común con tolerancia de huertos familiares
- Suelo no urbanizable protegido:
  - Suelo no urbanizable protegido por vegetación y arbolado
  - Suelo no urbanizable protegido por vías pecuarias
  - Suelo no urbanizable protegido por yacimientos arqueológicos
  - Suelo no urbanizable protegido por cauces y márgenes de ríos y arroyos
  - Suelo no urbanizable protegido por carreteras
  - Suelo no urbanizable protegido por infraestructuras
- Suelo no urbanizable de especial protección:
  - Suelo no urbanizable de especial protección de la Laguna de Montellano
  - Suelo no urbanizable de especial protección del Parque Natural de los Alcornocales

Además, se establecen cinco áreas de intervención, a desarrollar mediante Plan Especial:

- SNUP 1 "Cerro del Castillo"
- SNUP 2 "Cerro de las Madres y Fuente Chica"
- SNUP 3 "Cerro de los Molinos y Fuente de la Canaleja"
- SNUP 4 "Zona forestal Prado de la Feria y Arroyo del Azocarrem"
- SNUP 5 "Área recreativa Finca Pedro Lobo"

El **Suelo Apto para Urbanizar** está conformado por seis sectores:

- SAU 1 "Cerro de las Madres"
- SAU 2 "Camino del Azocarrem"
- SAU 3 "Carretera de Chiclana-El Chorrillo"
- SAU 4 "La Flora"
- SAU 5 "Malcocinado"
- SAU 6 "Prado de la Feria"

El Suelo Urbano se divide en áreas de ordenanza y en unidades de ejecución, a desarrollar mediante actuaciones sistemáticas.

Las zonas de ordenanza son:

- Transitoria de casco antiguo
- Ampliación de casco
- Vivienda unifamiliar
- Promociones unitarias
- Industrial
- Equipamiento
- Espacios libres: parques y jardines

El carácter transitorio de la ordenanza nº 1 se debe a que el desarrollo del Conjunto Histórico Artístico se remite a la figura de un Plan de Protección. El documento de Plan Especial de Protección y Reforma

Interior y Catálogo del Conjunto Histórico actualmente vigente se aprobó definitivamente en fecha de 2 de marzo de 2.007 (BOP 17.07.07).

Se proponen 22 unidades de ejecución:

- UE1 "Senda del Mudo"
- UE2 "Borde Barrada Constitución"
- UE3 "Norte Campo de Fútbol"
- UE4 "Campo de fútbol"
- UE5 "Cerro de la Viña"
- UE6 "Trasera San Juan de Dios"
- UE7 "Calle Paterna-Al Andalus"
- UE8 "Calle Paterna-Carretera de Jerez"
- UE9 "Apertura Calle Sierra Momia"
- UE10 "Accesos Centro de Salud"
- UE11 "Calle Tahivilla"
- UE12 "Estación de autobuses"
- UE13 "La Alcubilla"
- UE14 "Huerto de Moreno"
- UE15 "El Santísimo"
- UE16 "Cristo de la Sangre"
- UE17 "Calle Espíritu Santo-Tejar"
- UE18 "Traseras Iglesia Mayor"
- UE19 "Matadero"
- UE20 "Antonio Machado"
- UE21 "San José de Malcocinado"
- UE22 "San Fermín de los Badalejos"

En el período de vigencia del planeamiento general han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales, tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable, las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano y las distintas áreas de intervención en Suelo No Urbanizable. También se incluyen a continuación las distintas modificaciones puntuales y estudios de detalle en suelo urbano consolidado que se han tramitado.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

1.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente: Actuaciones en suelo urbano

ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN	ÓRGANO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN REAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
UE1	Proyecto de Urbanización y Parcelación	11.11.2004	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE2	Estudio de Detalle	16.03.2006	Ayuntamiento	Unidad no
UE3	Proyecto de Urbanización y Edificación			Unidad consolidada
UE4	Estudio de Detalle	05.02.1999	Ayuntamiento	Unidad no
UE5	Estudio de Detalle	24.10.2003	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE6	Estudio de Detalle	08.09.2000	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE7	Estudio de Detalle	13.12.1996	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE8	Estudio de Detalle	06.10.1995	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE9	Estudio de Detalle	19.08.2004	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE10	Estudio de Detalle	15.11.2007	Ayuntamiento	Unidad no
UE11	Estudio de Detalle			Unidad eliminada (MP)
UE12	Estudio de Detalle	30.12.2004	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE13-ARI2	Estudio de Detalle	28.11.2008	Ayuntamiento	Unidad no
UE14-ARI4	Estudio de Detalle	06.02.1998	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE15	Estudio de Detalle	19.09.2003	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE16-ARI1	Estudio de Detalle	30.03.2007	Ayuntamiento	Unidad no
UE17-ARI3	Estudio de Detalle	15.11.2007	Ayuntamiento	Unidad no
UE18-ARI5	Estudio de Detalle			Unidad no
UE19	Estudio de Detalle	12.04.1996	Ayuntamiento	Unidad consolidada
UE20	Estudio de Detalle	25.10.2005	Ayuntamiento	Unidad no
UE21	PERI	30.07.1998	C.P.O.T.U.	Unidad no
UE22	Estudio de Detalle	12.04.1996	Ayuntamiento	Unidad consolidada

3.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente: Actuaciones en suelo no urbanizable

ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	ÓRGANO
SNUP 1	Plan Especial		
SNUP 2	Plan Especial	14.12.1999	C.P.O.T.U.
SNUP 3	Plan Especial	14.12.2000	C.P.O.T.U.
SNUP 4	Plan Especial	14.12.2001	C.P.O.T.U.
SNUP 5	Plan Especial		

2.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente: Actuaciones en suelo urbanizable

ÁMBITO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN	ÓRGANO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN REAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
SAU 1	Plan Parcial	16.03.2006 (A.D.)	Ayuntamiento	Sector no consolidado
SAU2	Plan Parcial	30.06.2000 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU3	Plan Parcial	31.01.2000 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU4	Plan Parcial	03.02.2006 (A.I.)	Ayuntamiento	Sector no consolidado
SAU5	Plan Parcial	25.07.2000 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU6	Plan Parcial	07.02.1996 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector consolidado
SAU7	Plan Parcial	21.11.2007 (A.D.)	C.P.O.T.U.	Sector no consolidado

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 6. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

En este capítulo se describe el modelo territorial y urbano previsto por el nuevo Plan para Medina Sidonia y los sistemas que han de asumir la responsabilidad de articular y dar forma al modelo de ciudad propuesto. Los fundamentos generales de la ordenación son:

1. Reforzar el sistema urbano existente tratando de revertir situaciones carenciales detectadas y pautando las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa.
2. Fortalecer el desarrollo de actividades productivas- industriales y turísticos- territorializando aquellas actividades emergentes que se prevén necesarias para conseguir un espacio competitivo que dé respuesta, en su verdadera dimensión, a las potencialidades que se proyectan sobre el mismo.
3. Establecer las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales que se detectan, introduciendo signos de racionalidad en los mismos, resolviendo la sintomatología carencial que presenta su estructura urbana en materia dotacional, viaria y de espacios libres y solucionando los déficits infraestructurales.
4. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio se constituye en una línea de acción prioritaria

El modelo territorial-urbano propuesto por el PGOM de Medina Sidonia se compone de los siguientes elementos:

- Los Sistemas de Articulación Territorial.
- La Clasificación y los Usos del Suelo.

### 6.1. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD

Los elementos que configuran la forma general de la ciudad son los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público.

En Medina identificamos cuatro categorías:

- El Sistema de Comunicaciones, constituido por aquellos elementos que optimizan la movilidad urbana asegurando la accesibilidad de los espacios y soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario.
- El Sistema de Espacios Libres, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que contribuyen al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad.
- El Sistema de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de Medina Sidonia.
- El Sistema de Infraestructuras, conformado por los elementos destinados al desarrollo de las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al

suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

## A. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

El sistema de comunicaciones constituye un elemento determinante en la ordenación del territorio debido a su efecto vertebrador. Su estructuración actual permite que Medina se constituya en un enclave perfectamente comunicado con las diferentes zonas de la provincia. Las mejoras previstas por las administraciones competentes, algunas de las cuales ya se han ejecutado, conllevarán una adecuada ordenación y una mayor funcionalidad del tráfico en dirección tanto al litoral como al interior.

### 1. Viario Territorial

El sistema vial del territorio se organiza según la siguiente estructuración de las vías de comunicación:

**Red de primer orden o básica:** son las vías cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía:

- A-381. Es la autovía Jerez-Los Barrios y cruza el término de este a oeste en su zona norte. Constituye la gran arteria de comunicación entre el Campo de Gibraltar y el interior de Andalucía, garantizando la fluidez de la circulación desde Medina en ambas direcciones. Es por ello que se tomó la decisión de situar la zona de expansión industrial del municipio en un lugar inmediatamente accesible desde esta vía (El Machorro), posibilitando de esta manera la rápida evacuación del tráfico pesado.
- A-390. Enlaza la A-381 con Chiclana de la Frontera. Constituye el elemento de unión entre Medina y el litoral
- A-396. Es la carretera que une la A-386 con Vejer de la Frontera. Cruza al término de Medina de norte a sur y soporta un importante flujo de tráfico entre Sevilla y la Janda litoral durante la temporada vacacional.
- A-2225. Conecta la A-396 con los núcleos rurales de Malcocinado y Los Badalejos
- A-2226. Conecta los núcleos de Malcocinado y Los Badalejos con la A-381 a través del término municipal de Medina Sidonia.
- A-2234. Circunvalación norte. Conecta la A-381 con la A-396
- A-2235. Circunvalación sur. Conecta la A-390 con la A-396

**Red de segundo orden o comarcal:** son las vías cuya titularidad ostenta la Excm. Diputación Provincial de Cádiz o el Ayuntamiento de Medina.

- CA-5201: Es la vía que, a través de Los Naveiros (núcleo rural de Vejer de la Frontera), supone una alternativa a la A-393 de comunicación entre Medina y Vejer.
- CA-2228. Atraviesa al término municipal de este a oeste por su parte más estrecha en dimensión y enlaza Benalup con la A-396
- CA-202, CA-203 y CA-204: Constituyen las subidas al núcleo principal de Medina.
- CA-3200: Conecta la población de Paterna de Rivera con la A-381. Sólo afecta al término municipal en un pequeño tramo situado al norte del mismo.

**Caminos rurales y vías pecuarias.** La red de comunicaciones se completa con el entramado de caminos rurales y vías pecuarias sobre el que se propondrán medidas de protección y mejora.

### 2. Viario Urbano

Desde el PGOM se pretende potenciar la creación de un sistema viario alternativo que genere una mayor fluidez en el tráfico de tránsito y mejore los accesos al casco antiguo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:25:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/51
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>		



El sistema viario de la ciudad se organiza a partir de los tres accesos con los que cuenta el promontorio de Medina:

- El acceso norte, dirección Paterna, que conecta con la autovía A-381 Jerez-Los Barrios.
- El acceso Sur, dirección Benalup-Vejer, prolongación de la A-396
- El acceso oeste, dirección Chiclana, que conecta con el litoral (N-340)

Estas tres vías de acceso confluyen en la Plaza del Punto, otorgando carácter de viario principal a las calles que conforman la prolongación de las mismas: desde el norte, la Avenida de Andalucía; desde el sur, las calles Santo Cristo, Arrieros, Victoria, Doctor Thebussem y Alamos; y desde el este la Avenida del Mar. Existe una ronda de circunvalación al este del núcleo que enlaza el Santísimo con la salida hacia el sur, de manera que el tráfico rodado tiene la posibilidad de eludir el tránsito a través del casco antiguo (calles Avda. de Andalucía, Álamos, Moritos, La Loba, Alameda y Pablo Iglesias).

A partir de esta red principal se distribuye una red secundaria que permite los accesos a las diferentes zonas del pueblo. Así, se consideran que tienen especial relevancia a la vista del volumen de tráfico que soportan, las calles Avda. de las Cortes y Nuestra Señora de la Salud (que posibilitan el acceso y salida de las barriadas), el camino del Azocarrem (que permite la conexión con el Prado de la Feria) y las calles San Francisco y Alvaro Garrido (que ofrecen un recorrido alternativo para atravesar la ciudad de norte a sur)

El PGOM plantea como actuación más importante la creación de una ronda de circunvalación oeste, ya contemplada por el PEPRICH vigente, con el objetivo de liberar el centro histórico y posibilitar una mayor fluidez del tráfico rodado en la dirección norte-sur.

Por otra parte, la conexión con los nuevos crecimientos quedará garantizada por un viario de carácter estructurante que permita la transición entre zonas de la forma más racional posible.

Como parte del PGOM se incluirá el Plan de Movilidad Urbana Sostenible ya realizado.

## B. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar a la ciudad las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial. De su íntima vinculación funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia de la ciudad.

Para el diseño del sistema de espacios libres en el nuevo Plan se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Que sean un elemento regulador del medio ambiente urbano.
- Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
- Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
- Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo.
- Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.

- Integrar un sistema de espacios verdes a escala municipal que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementarán a este sistema estructurante general los parques existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, de preservar y recuperar los cursos de aguas, riberas y su entorno sobre los límites municipales, y generar una red de áreas bajo manejo ecológico y turístico-recreativo.

Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

- Diversidad de escalas y funciones. El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa.
- Integración paisajística y escenográfica del contexto natural.
- Integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia de implantación del sistema dotacional.
- Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano.
- Reconocimiento de las preexistencias territoriales.

En el núcleo principal, el sistema de espacios libres de dominio y uso público está conformado fundamentalmente por el parque del "Caminillo", situado en el centro geográfico del pueblo, entre el casco antiguo y la zona norte. El acondicionamiento del denominado "Caminillo Chico", la restauración de la muralla medieval en la "Fuente Salada" y el entorno del arco de la Pastora y la ejecución del espacio libre previsto en la ARI-4 "Cristo de la Sangre" generarán un entorno estético, ambiental y lúdico de gran calidad en pleno centro urbano, con el añadido de servir de instrumento de nexo de unión de diversos sectores de la ciudad, por lo que trasciende del mero efecto de equipamiento local.

La zona de nuevos crecimientos derivada del desarrollo del SAU-6 "Prado de la Feria" cuenta con 4.500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada en servicio. El parque periurbano Cerro de Cazalla cuenta con 70.000 m<sup>2</sup> de espacio libre parcialmente acondicionados que suponen el mayor recurso con que cuenta la ciudad aunque, debido a su apartada situación del centro urbano, no ha adquirido aún el protagonismo que merece de cara al esparcimiento de la población.

Como novedad más importante a tener en cuenta entre las propuestas del presente PGOU es la de incorporar al suelo urbano el Cerro del Castillo como espacio libre público. Parece adecuado establecer esta calificación a un espacio que imprime un sello tan característico al perfil de Medina y que cuenta con las condiciones necesarias de situación, topografía y relación con los equipamientos culturales existentes en la zona para erigirse en un espacio emblemático y de referencia para la puesta en valor del conjunto histórico-artístico.

A los elementos aludidos se añade como espacio complementario la zona adyacente a la Fuente del Azocarrem, frente al IES Sidón, que desempeñará un papel de articulación y nexo entre el Prado de la Feria y el resto del núcleo urbano, colaborando de forma activa en facilitar el tránsito peatonal entre dichas zonas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

En la escala local, los jardines y zonas verdes son el último grado de ordenación de los espacios libres de Medina. Tienen el carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Estos espacios son escasos en el núcleo urbano, especialmente en el casco histórico. En el resto del núcleo principal la dotación es algo mayor y proceden en gran medida del desarrollo de los sectores del suelo apto para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias, si bien presentan un grado de acondicionamiento deficitario o nulo.

Es, por tanto, objetivo del Plan potenciar y completar la trama de espacios libres públicos locales, dotando al conjunto de la ciudad de una estructura capaz de articular la actividad urbana a escala doméstica como garantía de la calidad de la imagen urbana, que en definitiva es un elemento la mejora de la calidad de vida.

**C. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

Los equipamientos colectivos constituyen el sistema básico de cohesión. Pero, además, determinadas categorías de éstos deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos.

De ahí la importancia que representa su concepción comprensiva con los sistemas urbanos anteriores (comunicaciones y espacios libres).

La política de equipamientos que el nuevo Plan quiere propiciar será la de establecer para Medina Sidonia niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestra ciudad en una posición privilegiada en el contexto comarcal y provincial.

La estrategia instrumentada en el presente documento con relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:

- Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.
- Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano.
- Adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística.
- Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiescalar. Junto a piezas de rango ciudad (equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), los desarrollos de los nuevos suelos deben localizar equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de las diferentes unidades urbanas.

Estos criterios han quedado contextualizados en la ordenación propuesta, que queda conformada por los siguientes Sistemas Generales:

- Sanitario: un centro de salud y un consultorio. Cruz Roja.
- Asistencial: dos centros privados destinados a residencia de ancianos: Residencia El Santísimo y

Hospital Amor de Dios.

- Docente: 5 centros de enseñanza primaria: C.P. Ángel Ruiz Enciso, C.P. Santiago el Mayor, C. Nuestra Señora de la Paz, C.P. Thebussem y Escuela Católica; dos centros de enseñanza secundaria: IES Sidón y IES San Juan de Dios; un centro de educación de adultos.
- Socio-cultural: una biblioteca pública municipal, un museo (cloacas romanas), yacimiento arqueológico, ruinas de castillo árabe, salón de actos (Caballerizas del Duque), hogar del pensionista, teatro municipal y la ermita del Cristo de la Sangre.
- Administrativo: Ayuntamiento y dependencias municipales varias, juzgado de paz, cámara agraria local, mancomunidad de la Janda, servicios de asistencia a municipios y recaudación de la Diputación Provincial, registro de la propiedad, INEM, policía local
- Deportivo: dos campos de fútbol, un pabellón polideportivo, una piscina pública, pistas deportivas al aire libre
- Servicios: correos, cementerio, casa cuartel de la Guardia Civil, mercado de abastos, parque de bomberos, centro artesanal

**D. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS**

El objetivo de la propuesta sobre las infraestructuras básicas del municipio de Medina Sidonia está relacionado con el modelo territorial previsto basado en integrar la sostenibilidad del medioambiente con las propuestas del planeamiento urbanístico.

Se trata, en definitiva, de incorporar las nuevas propuestas sobre infraestructuras al modelo de ciudad sostenible y respetuosa con el medio ambiente, considerando al municipio parte de un ecosistema complejo que transforma la energía y los recursos naturales para su actividad y producción interna, transformando esta energía en formas de producción y consumo.

Como resultado de este proceso, la producción de los efluentes y vertidos será compatible con el modelo de desarrollo previsto, de manera que se consiga reducir las afecciones motivadas por la huella ecológica del municipio, como expresión de los recursos comprometidos en los procesos de la propia actividad humana.

Esta aproximación persigue una estrategia de contención urbana en el consumo de recursos, que encuentre el equilibrio de su propio sistema productivo con su entorno y los recursos que necesita transformar. En la medida que lo consiga, el resultado final se acercará a la sostenibilidad urbana y, por tanto, se conseguirá una ciudad más saludable, amable, respetuosa con las generaciones futuras, integradora, y en definitiva más humanizada.

La consideración general en cuanto a las infraestructuras es que no podemos pensar que los recursos son ilimitados. Un principio básico es este aspecto consistirá desde el Plan en sentar las bases para conseguir que los recursos disponibles apliquen los principios de la Reducción de los consumos, la Regeneración o Recuperación de sistemas y la Reutilización de los productos generados por el metabolismo interno de la ciudad en cada ecosistema.

Se recogen a continuación las propuestas respecto de las infraestructuras y servicios urbanos, considerando como estrategia fundamental en todas ellas la incorporación de una gestión sostenible en los sectores ambientales clave, como son el consumo de agua, la depuración y saneamiento de aguas negras, favorecer el desarrollo de sistemas de energía compatibles y respetuosos con el medio ambiente, y la gestión responsable de los residuos urbanos y escombros del municipio. La propuesta pretende garantizar, a medio plazo, la calidad en el suministro del servicio público correspondiente ante el aumento de los impactos ambientales. Este será el objetivo final de las infraestructuras del municipio de Medina Sidonia, y en esta línea de actuación se conciben las propuestas que se recogen a continuación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

**D.1 EL ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La gestión y explotación del suministro de agua potable al municipio de Medina Sidonia es realizado por el Ayuntamiento a través de la empresa pública Medina Global

**D.1.1. EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Los recursos hidráulicos para suministro al municipio de Medina proceden de la conexión con el abastecimiento de la zona gaditana, desde los embalses de Los Hurones y Guadalcaçin.

El sistema de abastecimiento de agua en baja está compuesto por el conjunto de depósitos reguladores de titularidad municipal, la red de tuberías y conducciones de baja, las acometidas y contadores y todos sus elementos de maniobra y control que conducen el agua potabilizada desde los depósitos del municipio hasta las tomas de agua domésticas de las viviendas.

El Servicio de Aguas de Medina Global es el responsable de la distribución del agua que recibe en alta desde el Consorcio de la Zona Gaditana (responsable de la calidad y potabilidad de nuestras aguas hasta los depósitos de almacenamiento) a los distintos domicilios que cuentan con suministro contratado en la ciudad.

El control de la calidad del agua es una de las prácticas indispensables en la gestión del ciclo integral del agua urbano y supone una de las máximas en el trabajo diario de la empresa suministradora.

Para ello y según la legislación en vigor RD 140/2003, se fijan unos puntos de toma de muestra para su posterior análisis (organolépticos y de autocontrol), y cuyos resultados son enviados periódicamente al Servicio Andaluz de Salud, a través del Sinac (Sistema de Información Nacional de Aguas de Consumo), donde son volcados los datos de los laboratorios.

El objetivo fundamental que se persigue es garantizar la máxima calidad en el agua suministrada para el consumo humano. Para ello se realizan más de 2.600 determinaciones o controles al año, repartidos en entre los distintos puntos de muestreo de la red.

**D.1.2. LA GESTIÓN DE LA DEMANDA PARA ESTABILIZAR LOS CONSUMOS DE AGUA**

El nuevo Plan propone que por parte de los responsables de la explotación del sistema de abastecimiento se desarrollen sucesivamente una serie de medidas para conseguir la estabilización de la demanda, fomentando una utilización más eficiente del agua, tratando de conseguir disminuciones en el consumo que sean estables y voluntarias, y sobretodo desarrollar programas concretos y Planes de actuación para reducir las pérdidas de la red de distribución.

Las acciones propuestas para mejorar el rendimiento eficiente de las instalaciones son las siguientes:

- Modificaciones en la estructura tarifaria que incentiven el ahorro de agua.
- Campaña de Sustitución de Contadores, con el objetivo de aumentar la fiabilidad en las lecturas de los consumos.
- Plan para eliminar las acometidas de plomo en la red, por los efectos perjudiciales de este metal para el uso sanitario.
- La difusión de dispositivos ahorradores en las instalaciones domesticas como: perizadores eficientes para los grifos, reductores de caudal, cabezales o mangos de duchas eficientes y economizadores para cisternas, etc.
- Desarrollar Planes de Reducción de las pérdidas de la red principal de fibrocemento.

**D.1.3. LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL MUNICIPIO.**

Se considera necesaria la aprobación de un documento de Normas Técnicas sobre Abastecimiento de Agua, cuyo cumplimiento será objetivo fundamental de la empresa concesionario en la explotación y extensión de la red existente.

Dicha Normativa tendrá por objeto establecer criterios de urbanización y ejecución de las obras de abastecimiento, orientados a definir los elementos que se instalen y la ubicación de los mismos, tanto en las redes generales como en las acometidas a los usuarios, con el fin de obtener unas mejores condiciones de abastecimiento de agua para los abonados y una mayor agilidad y rapidez en las intervenciones del Servicio de Agua.

Las nuevas tuberías que formarán la nueva red principal de abastecimiento serán de fundición dúctil, como garantía de calidad de urbanización y disminución de los costes de explotación y mantenimiento.

**D.2 EL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN**

**D.2.1 EL SISTEMA DE SANEAMIENTO**

Para completar el Ciclo Integral del Agua es necesario recoger el agua y transportarla a la planta de tratamiento y depuración. Para ello existen unas instalaciones destinadas a la recogida de las aguas procedentes de la red de saneamiento y las pluviales.

Para que la red de alcantarillado cumpla adecuadamente su función, sus elementos deben estar en perfecto estado de conservación y limpieza. Por ello, el Servicio de Aguas de Medina Global presta también los servicios de inspección y desatascos.

**D.2.2 LAS EDAR**

Las Estaciones de Depuración de Aguas Residuales (EDARs) se encargan de depurar el agua procedente del consumo para su vertido en el mar y/o aguas continentales, en condiciones óptimas para el Medio Ambiente. El agua procedente del saneamiento se ha visto alterada en su calidad inicial y al ser devuelta al medio repercutiría en las condiciones naturales de los ecosistemas. Ésta es la función de las EDARs.

En 2008, se pone en funcionamiento la EDAR que presta servicio al núcleo principal de Medina Sidonia, situada en el Paraje Vega Canilla, con una capacidad de depuración para más de 17.000 habitantes equivalentes. Actualmente, la planta depura un caudal medio diario próximo a los 1800 m³.

La EDAR se ha diseñado utilizando el proceso biológico de fangos activos mediante aireación prolongada, por ser la solución técnica que mejor se ajusta tanto a las condiciones, tanto de conservación y mantenimiento como por la estacionalidad y naturaleza general del efluente a depurar, permitiendo las nuevas instalaciones minimizar la emisión de olores y ruidos.

Además, Medina Global gestiona una depuradora industrial para el tratamiento de las aguas procedentes del polígono industrial El Machorro, con capacidad para depurar 100 m³ de influente al día, con una posible ampliación de otros 100 m³/día.

Desde el PBOM se propone una nueva planta de depuración de aguas residuales de tecnología no convencional o extensiva, que tratará las aguas de los núcleos de población de San José de Malcocinado y San Fermín de los Badajeros.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

**D.4 LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGIA ELECTRICA**

**D.4.1. LA RED ELÉCTRICA DE ALIMENTACIÓN PRINCIPAL DE ALTA TENSIÓN.**

La red principal de transporte de energía eléctrica de Alta Tensión tiene como función la conexión entre los centros de producción energética de Andalucía. Esta red es competencia directa del estado a través de la empresa Red Eléctrica de España, quien gestiona en el ámbito nacional el transporte de energía en función de la demanda de consumo general.

La zona de La Janda y Costa Suroeste de Cádiz se extiende desde Chiclana hasta Vejer y queda delimitada por la costa atlántica y el parque natural de Los Alcomocales. Se caracteriza por un mercado fundamentalmente de costa, con núcleos de interior como Benalup-Casas Viejas, Medina Sidonia o Alcalá de los Gazules.

Abarca una extensión de 1.800 km² aproximadamente, 88.591 clientes, 446.990 kW de potencia contratada, y comprende los municipios de Chiclana de la Frontera, Paterna de Rivera, Medina-Sidonia, Alcalá de los Gazules, Conil de la Frontera, Vejer de la Frontera, Benalup-Casas Viejas, Barbate y Tarifa.

La red de AT está compuesta fundamentalmente por 3 líneas de 66 kV de alimentación procedentes de las subestaciones Cartuja 220/66 kV (3x120 MVA) y Puerto Real 220/66 kV (3x120 MVA):

- Puerto Real – Chiclana 66 kV
- Puerto Real – Medina 66 kV
- Cartuja – Chiclana 66 kV

que a su vez conectan con el resto de subestaciones 66/20 kV responsables de la transformación a niveles de tensión inferiores.

La red de 66 kV, por su configuración y distribución de cargas, tiene identificados sus elementos más sensibles en las líneas 66 kV procedentes de las transformaciones 220/66 kV, alguna de las cuales supera ya su capacidad nominal en situación normal de explotación y el resto lo hace ante contingencias en la red de 66 kV, lo cual supone un riesgo inminente para la seguridad del suministro de la zona.

La demanda adicional prevista en la zona la constituyen los convenios firmados, las solicitudes de suministro en AT condicionadas a la puesta en servicio de Parralejo 220/66 kV y las solicitudes de suministro en MT/BT, pudiendo éstas últimas consistir en desarrollos parciales de los convenios suscritos con anterioridad.

Por otra parte, la potencia prevista en los planeamientos urbanísticos de los municipios de la zona, contemplados tan sólo parcialmente en las peticiones recibidas y/o convenios firmados, se pueden ir traduciendo a medio-largo plazo en potencia adicional en red.

**D.4.2. LA ALIMENTACIÓN ELECTRICA A LA POBLACIÓN DEMEDINA**

La ciudad cuenta con una subestación situada en el Cerro de las Madres que garantiza el suministro a medio plazo, por lo que no se prevé ninguna actuación en este sentido.

**D.5 EL TRAZADO DEL OLEODUCTO ROTA-ALGECIRAS.**

En la zona nororiental del término de Medina, dirección norte-sur, discurre el trazado del oleoducto para transporte de productos petrolíferos a la base militar de Rota desde la central Térmica de San Roque.

Este trazado discurre en parte por el ámbito del P. I. El Machorro y no representa una afección condicionante para el desarrollo urbanístico del municipio.

**D.6 EL TRAZADO DEL GASODUCTO TARIFA-CÓRDOBA.**

En la zona de Zahara de los Atunes se establece la unión entre la conexión internacional del MAGREB-Europa y el sistema gasista nacional a través del gasoducto "Tarifa-Córdoba". Con origen en el gasoducto anterior se encuentran el ramal al campo de Gibraltar, su desdoble y el Ramal a Jerez de la Frontera. Todos ellos son gasoductos de transporte primario.

Cruza el término de Medina de norte a sur y desde él presenta ramales de distribución a Benalup-Casas Viejas y Medina Sidonia.

Al igual que en el caso anterior, este trazado no representa una afección condicionante para el desarrollo urbanístico del municipio.

**D.7. PROPUESTA PARA MEJORAR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO**

Un aspecto fundamental en el aspecto del alumbrado público en general es la necesidad de implantación de un plan estratégico de medidas para mejorar el ahorro y eficiencia energética de las instalaciones. Entre ellas se proponen la mejora de la eficiencia energética y reducción de gastos de conservación y mantenimiento sustituyendo las lámparas de mercurio y de halogenuros por lámparas LED.

Por tanto, se propone destinar recursos para la financiación de las inversiones que permitan conseguir dichos objetivos, así como la elaboración de un Plan Director de mejora del alumbrado público que incluya la programación de los siguientes objetivos:

- Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
- Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.
- Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Centro de Medina, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales y calles de interés ambiental.
- Elaboración de inventario de edificios de interés para la ciudad por sus valores arquitectónicos, históricos o monumentales que se considere importante incluirlos en programas de iluminación pública desde el exterior.

**D.8. LA PROPUESTA PARA AMPLIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACION.**

La ampliación de la red principal de canalizaciones subterráneas de telefonía, a incluir en los correspondientes proyectos de urbanización de las unidades de ejecución del nuevo Plan, será contrastada con los servicios técnicos de Ingeniería de Telefónica para el documento de Aprobación Provisional del PGOM.

**D.9. COMPLEJO AMBIENTAL MIRAMUNDO.**

Al norte del término municipal se sitúa un vertedero de residuos con incidencia comarcal denominado Complejo Ambiental Miramundo, gestionado por la empresa Bioreciclaje de Cádiz, S. A. Desde el nuevo PGOM se pretende reconocer y dar cobertura a las futuras ampliaciones que la planta vaya necesitando realizar.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	21/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>				

## 6.2. LA CLASIFICACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos se articulan a partir de la clasificación del suelo. A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico, se establecen la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, pues conlleva el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

En consecuencia, el nuevo Plan divide el territorio del término municipal de Medina Sidonia, a efectos de su clasificación, en las siguientes clases:

- **El Suelo Urbano.** Se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, por un lado el núcleo principal, incluyendo el Polígono Industrial Machorro, y, por otro, los asentamientos urbanos de Malcocinado y Los Badalejos, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual.
- **El Suelo Rústico.** Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.

El nuevo Plan, al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, respeta, básicamente, los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios del nuevo Plan.

### A. EL SUELO URBANO

En el presente Plan se propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la regulación autonómica contenida en la LISTA.

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.
- Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Como resumen general podemos señalar que el nuevo Plan clasifica como urbano un total de aproximado de 229 Ha de suelo.

### 1. Directrices para la ordenación del Suelo Urbano.

Las directrices básicas que han orientado las intervenciones en el Suelo Urbano de Medina han sido, en primer lugar, la disminución de la densidad de la trama urbana; en segundo lugar, la resolución de los vacíos que están impidiendo que el tejido urbano presente una adecuada continuidad, como garantía básica para el fortalecimiento de las relaciones y las interacciones de las diferentes zonas urbanas; y en tercer lugar, consolidar el contenido de protección que se adquirió mediante la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

En lo que se refiere a los usos globales, el uso principal del Suelo Urbano es el residencial, con predominio del uso pormenorizado de viviendas, sea unifamiliar o plurifamiliar. El Plan se propone mantener el carácter residencial predominante del Suelo Urbano, aunque se permiten otros usos compatibles con el modelo urbano diseñado, tales como los turísticos, servicios, productivos y dotacionales.

Sólo estarán prohibidas, salvo en los suelos específicamente previsto para ello, las actividades incompatibles con la vivienda.

El Suelo Urbano permanecerá en su configuración actual, bien por su correcta adecuación e integración urbanística, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en otras. Estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías contenidas en la legislación urbanística. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieron- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Plan establezca.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

### 2. Las Zonas de Ordenanza.

Las condiciones particulares de carácter morfo-tipológico a las que deben sujetarse los edificios en función de las áreas o zonas en las que se ubiquen son las denominadas Zonas de Ordenanza, que junto con el uso pormenorizado atribuido, constituyen el contenido de la calificación urbanística. El PGOM, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes zonas en el Suelo Urbano, según el uso global asignado:

#### USO GLOBAL RESIDENCIAL

- **O.1 Conjunto Histórico Artístico.** Esta zona de ordenanza será de aplicación en las parcelas correspondientes al área de suelo incluida en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico

Se trata de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base a manzanas compactas, de morfología irregular, de calles estrechas, marcadas por la adaptación del espacio edificado a la topografía existente, con predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras, de una y dos plantas de altura, con alineación preferente a vial, generando un sistema de espacios libres privados hacia el interior de las parcelas, con elementos de arbolado en muchos casos, que caracterizan el perfil de Medina.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

De acuerdo con el PEPRICH vigente, se distinguen tres subzonas:

O.1.1 Residencial 1. Se circunscribe a las manzanas situadas en la zona central y más llana de la ciudad, en la que la intensidad edificatoria es mayor que en el resto y los usos complementarios no residenciales se producen con mayor frecuencia. El centro del ámbito es la Plaza de España y la edificación se destina predominantemente al uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

O.1.2 Residencial 2. Se corresponde con las manzanas situadas en su mayor parte en el interior del recinto amurallado de la ciudad medieval o en áreas perimetrales del Conjunto Histórico, en que las pendientes del terreno son más acusadas y en que la intensidad edificatoria es menor que en la zona central. A su vez, los usos complementarios no residenciales se producen con menor frecuencia. Al igual que en el caso anterior, la edificación se destina predominantemente a uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

O.1.3 Residencial 3. Se refiere a las manzanas recientemente construidas con proyectos unitarios o repetitivos, situadas en su mayor parte en la ladera del Castillo, en el borde Oeste del Conjunto Histórico o en los alrededores del Arco de la Pastora. Su renovación no es previsible en el periodo de vigencia del PEPRICH, ni en el mismo se establecen determinaciones para su sustitución o intervención.

- **O.2 Residencial en manzana cerrada.** Una vez fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, en las áreas periféricas, nos encontramos con zonas, fundamentalmente el barrio de San Juan de Dios, que responden morfológicamente a la manzana cerrada conformada por viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Son las áreas que las anteriores Normas Subsidiarias calificaban como "Zona de extensión".
- **O.3 Residencial unifamiliar.** Igualmente denominada por las anteriores Normas Subsidiarias, se aplica a las nuevas zonas de crecimiento que han adoptado este modelo edificatorio, fundamentalmente como consecuencia de la alta demanda social que en los últimos tiempos ha tenido este producto. Se distinguen tres sub-tipos:

- O.3.1 Adosada
- O.3.2 Pareada
- O.3.3 Aislada

- **O.4 Residencial plurifamiliar.** La introducción de esta ordenanza es una novedad respecto al anterior documento de planeamiento. Se trata de regular aquellas zonas en las que se dispongan viviendas en régimen de condominio, en extensión o en altura, de forma que se permita la implantación de más de una vivienda por cada parcela, además de zonas comunes destinadas a aparcamientos o zonas libres privadas. Su ámbito será el de las nuevas zonas de crecimiento y se prevén dos tipologías: bloque vertical y bloque horizontal. Por otra parte, la zona de las barriadas se califica con esta ordenanza, entendiéndose que todas aquellas edificaciones que no se ajusten a la misma se considerarán fuera de ordenación.

USO GLOBAL TURÍSTICO

- **O.5 Hotelero.** Corresponde a las parcelas que, si bien se encuentran en el ámbito de otras zonas de ordenanzas, se considera que deben destinarse específicamente al uso hotelero.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

USO GLOBAL SERVICIOS

- **O.6 Servicios.** Corresponde a las áreas con uso característico Servicios y usos pomenorizados Comercio, Oficinas, Garajes, Estaciones de Servicio y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

USO GLOBAL PRODUCTIVO

- **O.7 Industrial y almacenaje.** Destinada a la regulación de las zonas con uso industrial y almacenaje, contempla las posibilidades de edificación adosada o aislada. Esta última tipología no se ha dado en Medina hasta el momento sino en suelo no urbanizable.

USO GLOBAL DOTACIONAL

- **O.8 Equipamientos.** Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
- **O.9 Espacios Libres.** Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.
- **O.10 Viario.** Regula el viario público
- **O.11 Infraestructuras.** Corresponde a las parcelas que, si bien se encuentran en el ámbito de otras zonas de ordenanzas, se considera que deben destinarse específicamente al uso infraestructural.

Superficie total aproximada de suelo urbano en Zonas de Ordenanza: 223 Ha.

3. Las Actuaciones de Reforma Interior

El Suelo Urbano del término municipal de Medina Sidonia dista mucho de ser homogéneo, ya que sus condiciones actuales son el resultado del proceso urbanístico que ha experimentado cada área de la ciudad consolidada en el tiempo. Esta variedad de situaciones ha exigido a este Plan, de conformidad con las previsiones de la LISA, la delimitación de Actuaciones de Reforma Interior, por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Así, se proponen las actuaciones que se señalan a continuación, todas ellas en el ámbito del núcleo principal:

- **ARI-01 "Antonio Machado".** Antigua UE-20 "Antonio Machado". Se mantiene al no haberse acometido aún su desarrollo. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 20 de octubre de 2.005. **Objetivos:** Desarrollo de un área residencial que, completando las barriadas de la zona de La Corredera. **Superficie aproximada:** 4.500 m<sup>2</sup>
- **ARI-02 "Accesos Centro de Salud".** Antigua UE-10 "Accesos Centro de Salud". Se mantiene al no haberse acometido aún su desarrollo. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 15 de noviembre de 2.007. **Objetivos:** Ordenación residencial/comercial de las manzanas situadas en el borde del casco urbano, junto a la calle Al Ándalus. **Superficie aproximada:** 6.000 m<sup>2</sup>
- **ARI-03 "La Alcubilla".** Es la equivalente al área de reforma AR-02 del PEPCHA, que a su vez deriva de la UE-13 de las Normas Subsidiarias. Es la parcela situada entre la Avenida de Andalucía y c/

Puerta de Jerez, con edificaciones aisladas, topografía pronunciada y arbolado de interés. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado inicialmente en fecha 28 de noviembre de 2.008. **Objetivos** (los establecidos por el PEPRICH vigente): Desarrollo residencial en la Avda. de Andalucía y ordenación de las conexiones con la Avda. de la Sierra y c/ Puerta de Jerez. Ordenación de la c/ Puerta de Jerez como vía urbana de forma conjunta al área del Cristo de la Sangre. Mantenimiento del arbolado existente de interés. **Superficie aproximada:** 4.900 m<sup>2</sup>

- **ARI-04 "Cristo de la Sangre".** Es la equivalente al área de reforma AR-01 del PEPRICH, que a su vez deriva de la UE-16 de las Normas Subsidiarias. Son los terrenos no edificados en el cerro del Cristo de la Sangre, con topografía pronunciada y forman parte del paisaje de Medina. Incorporan la ermita del Cristo de la Sangre. Cuenta con Estudio de Detalle aprobado en fecha 30 de marzo de 2.007. **Objetivos** obtención de espacio libre de gran entidad que pase a formar parte del sistema general para la recuperación y protección paisajística del cerro como espacio público transitable. Rehabilitación de la ermita del Cristo de la Sangre como equipamiento público. Consolidación de la zona sur del área como suelo edificable de uso residencial. **Superficie aproximada:** 33.600 m<sup>2</sup>
- **ARI-05 "Chiclanero".** Zona situada junto a la Plaza de la Carretita con usos industriales y terciarios. **Objetivos:** Eliminación de usos impropios y posibilitar continuidad de viario del antiguo sector SAU-3 actualmente en fondo de saco. Ordenación de una zona no consolidada. **Superficie aproximada:** 3.000 m<sup>2</sup>
- **ARI-06. "Espíritu Santo".** Es la equivalente al área de reforma AR-03 del PEPRICH, que a su vez deriva de la UE-17 de las Normas Subsidiarias. Se trata de parcelas situadas en el acceso oeste al núcleo, en el borde del Conjunto Histórico y en el encuentro de las calles Espíritu Santo y Torreón. Cuenta con Estudio de Detalle Aprobado definitivamente en fecha 15 de noviembre de 2.007. **Objetivos** (los establecidos por el PEPRICH vigente): En una situación y enclave importante se pretende la ordenación de un nuevo espacio urbano que resuelva el acceso a Medina desde el oeste mediante el enlace con la nueva ronda propuesta. Mejora del encuentro de las calles Espíritu Santo y Torreón. Nueva ordenación de la manzana para permitir futura conexión de la Ronda Urbana y aumentar la distancia del talud, de la edificación y el viario de borde. **Superficie aproximada:** 7.000 m<sup>2</sup>
- **ARI-07. "Traseras Iglesia Mayor".** Es la equivalente al área de reforma AR-05 del PEPRICH que a su vez deriva de la UE-18 de las Normas Subsidiarias. Se sitúa en torno a las traseras de la Iglesia Mayor y calle Ducado de Medina Sidonia. Se excluyen las edificaciones de la calle Misericordia, con excepción de la nave-almacén, ya que se considera tipología inadecuada al entorno. **Objetivos:** Tratamiento del vacío existente tras la Iglesia Mayor y claustro como espacio público. **Superficie aproximada:** 2.300 m<sup>2</sup>

Superficie aproximada total ARI: 61.300 m<sup>2</sup>

En las ARI, el PGOM establece su ordenación pomenorizada completa, si bien se permite una ordenación diferida, concretamente remitida a Estudios de Ordenación, figura que también se utilizará como instrumento de desarrollo para la efectiva localización de la calificación pomenorizada de viviendas sometidas a algún régimen público de protección.

B. EL SUELO RÚSTICO

La adecuada regulación del Suelo Rústico es la mejor garantía para su protección, además de ser el instrumento para alcanzar dos objetivos que son el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental:

- La utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y

Código Seguro De Verificación	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
Observaciones		Página	24/51	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==			

restauración, con el requerimiento de que las actividades que se desarrollen en ellos estén dominadas por el concepto de la sostenibilidad.

- La incorporación de los elementos y espacios naturales a la ordenación integral del territorio y, a través de ésta, su interpretación como espacios de la ciudad.

El nuevo Plan incorporará así un concepto positivo del territorio rústico, evitando y superando su tratamiento tradicional de suelo residual como mera negación del urbano. Así, el Suelo Rústico está integrado por aquellas áreas que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

Se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de suelo rústico las siguientes circunstancias:

- Su pertenencia al dominio público natural o, en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y de sus afecciones.
- La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.
- Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo rústico.
- La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural, a las directrices establecidas en la planificación territorial, a la presencia de riesgos y a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

### 1. Categorías del Suelo Rústico

Teniendo en cuenta los criterios anteriormente señalados, el PGOM de Medina Sidonia establece tres categorías dentro de la clase de Suelo Rústico:

- **Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial**, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
  - Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
  - Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- **Parque Natural Los Alcornocales**: La declaración como "Espacio Natural Protegido" de este ámbito de alta calidad ambiental, que conforma la mitad oriental del término municipal de Medina, lo incluye en esta categoría de suelo.

Las especiales características de este espacio natural dan lugar a ecosistemas muy valiosos, singulares y escasos en los que se desarrollan especies raras, amenazadas o en peligro de extinción, que constituyen en algunos casos endemismos locales.

Estos espacios han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves y ZEC (Decreto 493/2012, de 25 de septiembre), por lo que debe establecerse un grado máximo de protección-conservación, máxime ante la presencia de destacados elementos naturales, históricos y paisajísticos.

- **Sistema de vías pecuarias**: quedaría incluido en esta categoría el Dominio Público Pecuario, en diverso estado de preservación funcional, debido a su carácter de bienes de dominio público natural y a su elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, incluyendo las alternativas de trazado propuestas desde el presente Plan, ante la afección producida por los nuevos crecimientos propuestos.

- **Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística**. Son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

- Bien directamente por este Plan por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no de desarrollo.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- Masas vegetales
- Cerro de Medina
- LIC Bosques Isla
- LIC Cuevas de Las Mesas de Algar
- LIC Río Iro
- LIC Río Salado de Conil
- Lugares de Interés Herpetológico
- Complejo Endorreico de Chiciana

- **Suelo Rústico Común**, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Por otra parte, se incluye la regulación de las siguientes áreas, integradas en alguna de las categorías anteriormente señaladas.

- **Afecciones**. Se tendrán en cuenta las afecciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales aplicables:

- Dominio Público Hidráulico
- Zonas inundables
- Yacimientos arqueológicos
- Infraestructuras
- Carreteras

- **Otros**. Se delimita una zona de interés paisajístico al objeto de prohibir la implantación de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

plantas eólicas y fotovoltaicas.

## 2. Los usos del Suelo Rústico

Los usos generales en el Suelo Rústico que el nuevo Plan establece como de aplicación a la realidad territorial del término de Medina Sidonia son los siguientes:

- **Actividades agrícolas:** Donde se incluyen las actividades las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, distinguiéndose:
  - Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.
  - Instalación o construcción de invernaderos y viveros, cuando se trate de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.
  - Actividades forestales, que incluirá aquellas actividades ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
- **Actividades ganaderas:** Se incluye en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos.
- **Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:**
  - Obras e instalaciones anejas a la explotación, referida a aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
  - Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, que se refiere a las instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como bodegas, almazaras, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos.
  - Infraestructura de servicio a la explotación.
  - Desmontes, aterramientos, rellenos y, en general, todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.
  - Obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales.
- **Actividades medioambientales.** Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:
  - Actividades cuyo objetivo sea conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos

naturales, eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo ésta a través de tareas que la propician.

- Las actividades de estudio científico y la educación ambiental, así como las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo Rústico, los usos podrán ser:

- **Usos característicos:** Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- **Usos compatibles:** Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente encada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general que se establezcan para cada zona.
- **Usos prohibidos:** Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Además de los usos característicos descritos anteriormente el nuevo Plan regula en el Suelo Rústico los siguientes usos compatibles: Actividades económicas, turísticos, dotacionales e infraestructurales, que sólo serán autorizables si se incorporan como actuaciones extraordinarias, según lo dispuesto por el art. 22 LISTA.

## 3. La potencialidad turística del medio natural: el ecoturismo como actividad innovadora.

La importancia que ha adquirido esta modalidad turística y su relación con determinados principios del sistema social y del sistema productivo en los comienzos del siglo XXI obliga a profundizar en su conocimiento. En la actualidad, según diversos estudios, el segmento que está registrando un mayor crecimiento es el turismo en espacios naturales y, entre ellos, en las áreas protegidas.

Como consecuencia de ello han ido surgiendo denominaciones como turismo natural, turismo ecológico o turismo verde, entre otras para designar todas aquellas modalidades basadas en presentar un contacto más o menos directo con el medio ambiente como punto central de la oferta turística y que se sintetizan en la expresión de "turismo en espacios naturales". Así, se pone de manifiesto la existencia de una demanda cada vez más fuerte de áreas naturales, inalteradas, vírgenes y conservadas, y de la recreación y educación en temas medioambientales.

Medina no puede quedar ajena a estas oportunidades, y por ello el Plan quiere identificar los elementos que manifiestan un cierto potencial turístico de naturaleza y definir el papel que han de jugar en Medina también en este aspecto. Esta propuesta del Plan se formula con la finalidad de favorecer la incorporación del turismo no masivo, del Turismo Rural y de Ocio en la Naturaleza en sus diversas modalidades, como una actividad complementaria a las turísticas más urbanas ya enunciadas.

### 3.1. Los elementos de interés.

Los elementos de Interés son los lugares concretos que en razón de sus notables valores ambientales, paisajísticos, histórico-artísticos, arqueológicos etnográficos, etc. pueden ser objeto de una actuación de puesta en valor para el uso público que los convierta en soporte para la actividad turística.

Estos elementos se relacionan en función del valor que los caracteriza y son los siguientes:

- Elementos de interés naturalístico.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

- Elementos de interés histórico-cultural

**3.2. Las actividades relacionadas con el turismo, patrimonio cultural, actividad deportiva y medio natural.**

Como nuevas actividades relacionadas con el turismo, el patrimonio cultural, actividades deportivas y medio natural se proponen las siguientes:

- La Sierra se caracteriza por presentar una orografía nada despreciable para la práctica de deportes de aventura, caso de la escalada, barranquismo, ascenso en bicicleta de montaña, parapente y ala delta. Estas posibilidades requieren la monitorización y el control de profesionales en las respectivas actividades.
- Un acercamiento de la población a los Parques Naturales se convierte en una opción importante a la hora de su conocimiento y conservación. Con la organización de excursiones con profesionales del medio para dar a conocer la flora y fauna existente, así como las especies endémicas, explicar su papel en el medio y la importancia de su conservación. Otras actividades tendrían relación con la repoblación/restauración forestal o la prevención de incendios. Los itinerarios dentro del Parque Natural requerirían la colocación de carteles, integrados en el medio, con información sobre la flora y fauna que puede observarse en cada punto y sobre las pautas de comportamiento a seguir.
- Creación de Huertos de Ocio en aquellas zonas abandonadas o de dominios públicos bajo previas concesiones, para el desarrollo de actividades agrícolas basadas en el modo tradicional y/ de tipo ecológico.
- El diseño de rutas o itinerarios para visitar cuevas, pinturas rupestres y monumentos etnográficos e histórico-culturales, potenciará el valor artístico e histórico-cultural del término.
- Las vías pecuarias del término municipal deben reactivarse mediante la puesta en práctica de actividades compatibles con los usos permitidos, conforme queda recogida en la legislación específica para estos dominios públicos, tales como la equitación, el senderismo o el ciclismo.

**4. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización**

De acuerdo con lo establecido por el art. 31 LISTA, podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

El PGOM de Medina Sidonia propone la delimitación de cinco actuaciones de nueva urbanización:

**NÚCLEO PRINCIPAL**

- **ANU-01 "Prado de la Feria"**. Terrenos de titularidad municipal situados al oeste del actual P.I. "Prado de la Feria", entre éste y la variante oeste de Medina. Estos terrenos están actualmente clasificados como no urbanizables, dentro del área de intervención SNUP-4 y cuentan con Plan

Especial aprobado en fecha 14 de diciembre de 2.001. Objetivos: Absorber la demanda local de suelo para pequeña industria y servicios a corto y medio plazo. Superficie aproximada: 56.400 m². Uso global: Productivo

- **ANU-02 "Galapacho"**. Se trata de una zona situada al oeste del núcleo urbano que está conformado por parte de los terrenos del área de oportunidad de carácter residencial "Galapacho" definida por el POTJ. Objetivos: disponer suelo para viviendas fundamentalmente de protección pública. Superficie aproximada: 43.000 m². Uso global: Residencial
- **ANU-03 "El Ánfora"**. Zona sur del núcleo delimitada al este por la ronda de circunvalación (CA-2032), al norte por el Cerro del Castillo y al oeste por el acceso sur de Medina. Objetivos: Disponer suelo residencial y conformar adecuadamente el borde sur del núcleo. Superficie aproximada: 42.600 m². Uso global: Residencial

**LOS BADALEJOS**

- **ANU-04 "Badalejos"**. Situada al este del núcleo y acotada por las calles Hijuela y la A-2225. Objetivos: Disponer suelo residencial. Superficie aproximada: 66.400 m². Uso global: Residencial

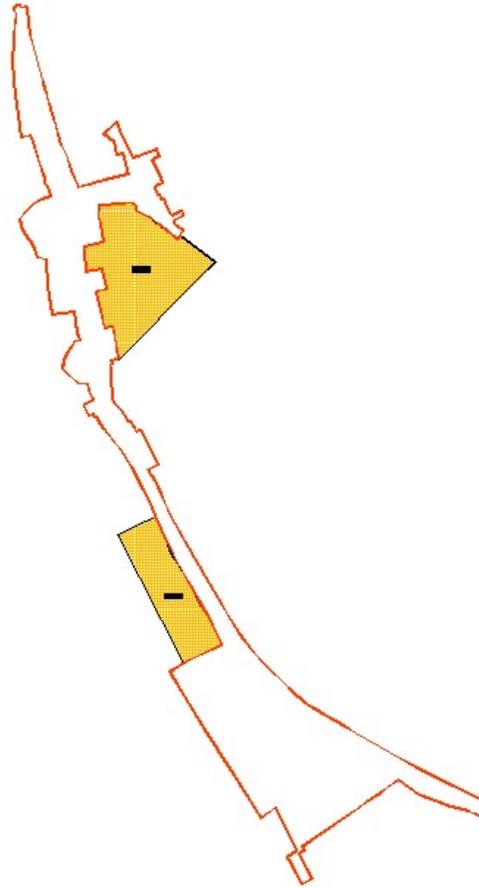
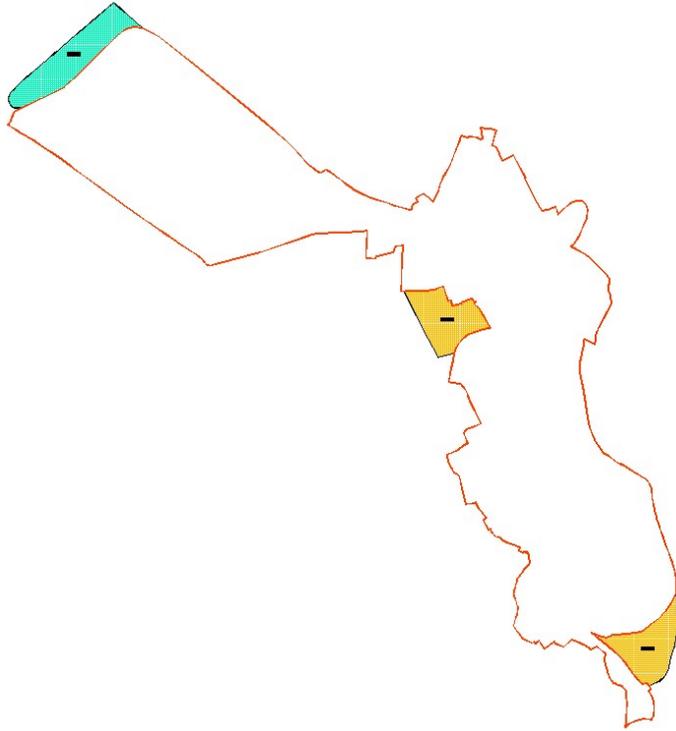
**MALCOCINADO**

- **ANU-05 "Malcocinado"** Está situado al norte del núcleo rural San José de Malcocinado. Se ha suscrito un convenio con la propiedad al objeto de establecer las condiciones de desarrollo. Objetivos: Atender a la demanda de vivienda existente en el núcleo rural "San José de Malcocinado" y obtención de suelo para equipamiento docente (ya construido) y promoción de viviendas públicas. Superficie aproximada: 38.000 m². Uso global: Residencial

**Superficie total ANU: 246.400 m²**

El PGOM establecerá las bases de desarrollo de estas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, que regirán la elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación necesarios para concretar su ordenación detallada.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	27/51	
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==			



<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 7. MODIFICACIONES DEL MEDIO Y SUS IMPLICACIONES EN EL PGOM

Las principales modificaciones del entorno urbano se derivan de las medidas propuestas en esta fase de Avance del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Medina Sidonia, y que son las siguientes:

### 7.1 MEJORA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES

El nuevo Plan persigue los siguientes aspectos:

1.- Constitución de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios;

2.- Red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan las distintas áreas urbanas entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su complejidad sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.

El sistema de comunicaciones constituye un elemento determinante en la ordenación del territorio debido a su efecto vertebrador. Su estructuración actual permite que Medina se constituya en un enclave perfectamente comunicado con las diferentes zonas de la provincia. Las mejoras previstas por las administraciones competentes, algunas de las cuales ya se han ejecutado, conllevarán una adecuada ordenación y una mayor funcionalidad del tráfico en dirección tanto al litoral como al interior.

Se describe en el punto 6 relativo al modelo territorial propuesto, la organización de la Red, definiendo el ámbito básico, el comarcal y los caminos rurales y vías pecuarias.

### 7.2. MEJORA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La propuesta del Sistema de Espacios Libres de Benalup-Casas Viejas buscará la conectividad, no sólo interna, sino con el contexto natural circundante, y establecerá una jerarquía clara de los elementos que lo conforman, defendiendo y preservando los recursos ecológicos y paisajísticos existentes en el municipio mediante su integración en una verdadera trama verde para todo el conjunto del tejido urbano.

Es, por tanto, objetivo del Plan potenciar y completar la trama de espacios libres públicos locales, dotando al conjunto de la ciudad de una estructura capaz de articular la actividad urbana a escala doméstica como garantía de la calidad de la imagen urbana, que en definitiva es un elemento la mejora de la calidad de vida.

Son objetivos de la nueva ordenación: abordar el tratamiento de los espacios urbanos centrales, procurando la conservación de los elementos y los rasgos formales sobresalientes y estableciendo los mecanismos de gestión que aseguren un desarrollo sostenible de sus valores escénicos y ambientales; y la accesibilidad, y por tanto, la concepción del sistema de espacios libres como una red continua y adecuadamente interrelacionada.

En el núcleo principal, el sistema de espacios libres de dominio y uso público está conformado fundamentalmente por el parque del "Caminillo", situado en el centro geográfico del pueblo, entre el casco antiguo y la zona norte. El acondicionado del denominado "Caminillo Chico", la restauración de la muralla medieval en la "Fuente Salada" y el entorno del arco de la Pastora y la ejecución del espacio libre previsto en la ARI-4 "Cristo de la Sangre" generarán un entorno estético, ambiental y lúdico de gran calidad en pleno centro urbano, con el añadido de servir de instrumento de nexo de

unión de diversos sectores de la ciudad, por lo que trasciende del mero efecto de equipamiento local.

La zona de nuevos crecimientos derivada del desarrollo del SAU-6 "Prado de la Feria" cuenta con 4.500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada en servicio. El parque periurbano Cerro de Cazalla cuenta con 70.000 m<sup>2</sup> de espacio libre parcialmente acondicionados que suponen el mayor recurso con que cuenta la ciudad aunque, debido a su apartada situación del centro urbano, no ha adquirido aún el protagonismo que merece de cara al esparcimiento de la población.

Como novedad más importante a tener en cuenta entre las propuestas del presente PGOU es la de incorporar al suelo urbano el Cerro del Castillo como espacio libre público. Parece adecuado establecer esta calificación a un espacio que imprime un sello tan característico al perfil de Medina y que cuenta con las condiciones necesarias de situación, topografía y relación con los equipamientos culturales existentes en la zona para erigirse en un espacio emblemático y de referencia para la puesta en valor del conjunto histórico-artístico.

A los elementos aludidos se añade como espacio complementario la zona adyacente a la Fuente del Azocarren, frente al IES Sidón, que desempeñará un papel de articulación y nexo entre el Prado de la Feria y el resto del núcleo urbano, colaborando de forma activa en facilitar el tránsito peatonal entre dichas zonas.

En la escala local, los jardines y zonas verdes son el último grado de ordenación de los espacios libres de Medina. Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Estos espacios son escasos en el núcleo urbano, especialmente en el casco histórico. En el resto del núcleo principal la dotación es algo mayor y proceden en gran medida del desarrollo de los sectores del suelo apto para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias, si bien presentan un grado de acondicionamiento deficitario o nulo.

Es, por tanto, objetivo del Plan potenciar y completar la trama de espacios libres públicos locales, dotando al conjunto de la ciudad de una estructura capaz de articular la actividad urbana a escala doméstica como garantía de la calidad de la imagen urbana, que en definitiva es un elemento la mejora de la calidad de vida.

### 7.3. MEJORA EN LA INTEGRACION DE ESPACIOS NATURALES Y PATRIMONIO.

El nuevo PGOM propugna la preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales. Para ello se definen los ámbitos del municipio que, basándose en sus valores ambientales, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deben ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciéndose las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales.

Desde el planeamiento se entiende como objetivo básico para este ámbito la instrumentación de una estrategia de activación territorial que provoque una sinergia de actividades que, desde el reconocimiento de la potencialidad de los recursos naturales, permita entender éstos como un factor básico en la dinamización del desarrollo económico y como argumento de calidad de vida de las ciudades.

Es objetivo del nuevo planeamiento la mejora de las relaciones con el Parque Natural de los Alcornocales. La transformación que el nuevo PGOM va a operar en la ciudad tiene que evidenciarse, reflejarse y visualizarse en el cambio radical de su relación con el Parque Natural los Alcornocales. Un cambio que no ha de ser sólo físico, urbanístico o territorial; ha de buscar el cambio de mentalidad. Los ciudadanos tienen que apreciar el Parque Natural y no verlo como un espacio residual, ni como

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	29/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

un espacio perdido o prohibido.

Para poder conseguir una red interconectada es necesario acondicionar accesos peatonales basados en la red de caminos públicos (vías pecuarias) que unan los diferentes espacios naturales del municipio.

La ordenación propuesta realiza una adecuada clasificación del suelo rústico clasificando como Especialmente Protegido por Legislación Sectorial los terrenos que tienen establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, tales como el Parque Natural de Los Alcomocales, el Dominio Público Hidráulico y el Sistema de Vías Pecuarias, entre otros. Igualmente clasifica como Preservado por Ordenación Urbanística a las Masas Vegetales relevantes del municipio.

#### 7.4. MEJORA EN ACCESO A LA VIVIENDA.

El nuevo PBOM establece los siguientes objetivos de ordenación en relación a la vivienda:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, con objeto de atenuar las situaciones de marginalidad y segregación social y espacial. Al mismo tiempo, se procurará que las ayudas y recursos públicos se dirijan al sector de la demanda más necesitado de vivienda con objeto de lograr la máxima rentabilidad social de los mismos. En este sentido, el nuevo Plan destinará un porcentaje muy importante de viviendas a los distintos regímenes de protección pública.
2. Diseñar la oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada de los distintos factores que conforman la demanda, como la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios.
3. Establecer un marco adecuado que fomente la coordinación entre las Administraciones públicas.
4. Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas, mediante estudios detallados de las áreas centrales que permitan detectar los problemas característicos de la zona y faciliten la acción directa y selectiva posterior.
5. Incentivar a la iniciativa privada en la promoción y construcción de viviendas.

Tal y como establece el Artículo 61.5 de la LISTA: "En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial".

La ordenación propuesta prevé un porcentaje superior al mínimo legalmente exigido por la LISTA.

Del mismo modo, se deberá promover la elaboración de un nuevo Plan Municipal de Vivienda (ya que la vigencia es de 5 años) para así ajustar las previsiones de este Plan y acorde al Plan Andaluz, garantizando el acceso, la promoción en alquiler, el diagnóstico de necesidades, la mejora de condiciones de habitabilidad del parque existente y planteando una renovación y mejora de este último, permitiendo una coordinación de actuaciones en materia de vivienda con otras administraciones con el objeto de ser eficaces en su desarrollo.

En cuanto a las condiciones constructivas de la vivienda se promueve a través de la normativa urbanística adoptar criterios de eficiencia energética y diseño urbano sostenible, potenciando modelos donde la forma y el volumen de los edificios consigan favorecer el adecuado soleamiento y producción de sombra, así como una buena ventilación natural y mejoras en los comportamientos

acústicos. En este sentido se promoverán medidas bioclimáticas sobre los edificios y el entorno urbano, así como una mejora de la seguridad en dichos espacios.

#### 7.5. MEJORA EN LA FRAGMENTACION Y DESARROLLOS IRREGULARES.

Las directrices básicas que han orientado las intervenciones en el Suelo Urbano han sido, en primer lugar, la disminución de la densidad de la trama urbana; y en segundo lugar, la construcción de una permeabilidad racional y la resolución de los vacíos que están impidiendo que el tejido urbano presente una adecuada continuidad, como garantía básica para el fortalecimiento de las relaciones y las interacciones de las diferentes zonas urbanas.

En lo que se refiere a los usos globales, el uso principal del Suelo Urbano es el residencial, con predominio del uso pormenorizado de viviendas, sea unifamiliar o plurifamiliar. El Plan se propone mantener el carácter residencial predominante del Suelo Urbano, aunque, se permiten otros usos compatibles con el modelo urbano diseñado, tales como los turísticos, servicios, productivos y dotacionales.

En el planeamiento de los nuevos tejidos urbanos se debe contemplar una variedad de usos que garantice un desarrollo equilibrado de la estructura social, incluyendo usos de actividad económica capaz de satisfacer las demandas de empleo en la zona. Para ello el nuevo PGOM de Medina establecerá un índice de diversidad urbana consistente en una reserva de suelo para usos no residenciales ni dotacionales.

#### 7.6. NUEVAS AREAS DE CRECIMIENTO.

De acuerdo con lo establecido por el art. 31 LISTA, podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

El PGOM de Medina Sidonia propone la delimitación de cinco actuaciones de nueva urbanización:

##### NÚCLEO PRINCIPAL

- ANU-01 "Prado de la Feria". Terrenos de titularidad municipal situados al oeste del actual P.I. "Prado de la Feria", entre éste y la variante oeste de Medina. Estos terrenos están actualmente clasificados como no urbanizables, dentro del área de intervención SNUP-4 y cuentan con Plan Especial aprobado en fecha 14 de diciembre de 2.001. Objetivos: Absorber la demanda local de suelo para pequeña industria y servicios a corto y medio plazo. Superficie aproximada: 56.400 m<sup>2</sup>. Uso global: Productivo
- ANU-02 "Galapacho". Se trata de una zona situada al oeste del núcleo urbano que está conformado por parte de los terrenos del área de oportunidad de carácter residencial "Galapacho" definida por el POTJ. Objetivos: disponer suelo para viviendas fundamentalmente de protección pública. Superficie aproximada: 43.000 m<sup>2</sup>. Uso global: Residencial

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	30/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

- ANU-03 "El Ánfora". Zona sur del núcleo delimitada al este por la ronda de circunvalación (CA-2032), al norte por el Cerro del Castillo y al oeste por el acceso sur de Medina. Objetivos: Disponer suelo residencial y conformar adecuadamente el borde sur del núcleo. Superficie aproximada: 42.600 m². Uso global: Residencial

LOS BADALEJOS

- ANU-04 "Badalejos". Situada al este del núcleo y acotada por las calles Hijuela y la A-2225. Objetivos: Disponer suelo residencial. Superficie aproximada: 66.400 m². Uso global: Residencial

MALCOCINADO

- ANU-05 "Malcocinado" Está situado al norte del núcleo rural San José de Malcocinado. Se ha suscrito un convenio con la propiedad al objeto de establecer las condiciones de desarrollo. Objetivos: Atender a la demanda de vivienda existente en el núcleo rural "San José de Malcocinado" y obtención de suelo para equipamiento docente (ya construido) y promoción de viviendas públicas. Superficie aproximada: 38.000 m². Uso global: Residencial

Superficie total ANU: 246.400 m²

El PGOM establecerá las bases de desarrollo de estas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, que regirán la elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación necesarios para concretar su ordenación detallada.

7.7. MEJORA INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Una característica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas, y entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones. El nuevo PBOM plantea varios objetivos, entre ellos:

Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas. De manera especial, el PBOM asignará las reservas de suelo necesarias para el tratamiento completo de las infraestructuras básicas.

Una localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos, el nuevo Plan ha de realizar de sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.

Adecuación de los servicios urbanos al entorno. Todo proyecto de urbanización o de dotación de servicios deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

En materia de residuos sólidos domésticos, se perseguirá que, tanto las nuevas edificaciones como las urbanizaciones reúnan las condiciones necesarias para ajustarse a los requerimientos de recogida selectiva en origen. Igualmente, valorará las nuevas modalidades de recogida neumática desde el punto de vista energético y urbanístico, y adoptará criterios específicos para los residuos de poda, para la gestión de los residuos de obras y construcciones y para la gestión de los residuos en los polígonos industriales.

En relación al ciclo del agua, se promoverá diferenciar los usos del agua en función de su calidad, por conseguir la depuración correcta del total de las aguas suministradas por el sistema y por ajustar los estándares de depuración a las calidades exigibles al medio receptor. También se dispondrán medidas

para minimizar el gasto de agua en los puntos de consumo.

También se propone que por parte de los responsables de la explotación del sistema de abastecimiento se desarrollen sucesivamente una serie de medidas para conseguir la estabilización de la demanda, fomentando una utilización más eficiente del agua, tratando de conseguir disminuciones en el consumo que sean estables y voluntarias, y sobre todo desarrollar programas concretos y Planes de actuación para reducir las pérdidas de la red de distribución.

Las nuevas tuberías que formarán la nueva red principal de serán de fundición dúctil, como garantía de calidad de urbanización y disminución de los costes de explotación y mantenimiento.

La ordenación propuesta proyecta la ampliación de las secciones de saneamiento existentes mediante nuevos colectores con sección suficiente para conducir los vertidos actuales junto con los procedentes de los suelos de desarrollo hasta la EDAR.

En relación al ahorro y la eficiencia energética las Normas del PGOM de Medina, fomentarán en las nuevas construcciones, así como en las rehabilitadas, la adopción de instalaciones de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria, de acuerdo con las determinaciones del CTE, e incorporarán la posibilidad de incentivos y medidas de fomento para aquellas edificaciones o actuaciones urbanísticas que voluntariamente incorporen medidas de ahorro y eficacia energética. Se trata tanto de premiar como de minorar los costes adicionales que, en su caso, supondrá la adopción de medidas preventivas de ahorro energético.

7.8. MEJORA EN EL APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO

El nuevo PGOM considera que Medina cuenta con un polígono industrial aún no consolidado con capacidad suficiente para absorber la demanda prevista en cuanto a espacios ligados a actividades productivas durante el periodo de vigencia del mismo.

Medina Sidonia puede contribuir a la transformación del modelo de las áreas litorales cercanas y, a su vez, la difusión del turismo desde el litoral de la Janda hacia el interior puede ser una alternativa para potenciar económica y socialmente el municipio. Sobre la base de su propia experiencia, debe apostar por dos opciones: la primera, procurar una mejora de las ofertas para atraer un turismo de calidad; la segunda, arbitrar las medidas oportunas para incentivar el turismo de invierno, dadas las graves repercusiones que sobre las actividades de hostelería y restauración tiene la ya tradicional estacionalidad veraniega de nuestro turismo.

Entre las diferentes y amplias modalidades de turismo existentes en la actualidad, será interesante señalar aquellas que tienen mayores posibilidades de desarrollo en Medina Sidonia: el turismo rural o agroturismo; el turismo de salud, destinado, sobre todo, a las personas mayores y, fundamentado, en las buenas condiciones climáticas y ambientales, la tranquilidad, etc.; el turismo ecológico, destinado al estudio de distintos ecosistemas y que acostumbra a ir asociado con el turismo infantil y juvenil; el turismo asociado a los deportes de aventura; el turismo de aprovisionamiento, destinado a adquirir los productos agrarios, pastelería tradicional y artesanales propios de Medina.

En la ordenación propuesta se identifican los elementos de interés naturalístico: la Sierra, la Red de vías pecuarias; así como los elementos de interés histórico-cultural, los yacimientos arqueológicos (vías romanas) y las rutas turísticas. Elementos que sirven de base para una propuesta de nuevas actividades relacionadas con el turismo, el patrimonio cultural, actividades deportivas y medio natural, entre las que se incluyen práctica de deportes de aventura, organización de excursiones guiadas a los espacios naturales del municipio, Creación de Huertos de Ocio, rutas o itinerarios para visitar elementos del patrimonio histórico, puesta en uso de vías pecuarias.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 8. LA INCIDENCIA TERRITORIAL

### 8.1 ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA

El objeto principal de la planificación territorial es la coordinación de los aspectos territoriales de las políticas sectoriales y la coordinación de la planificación urbanística municipal. Este carácter básico de marco referencial de políticas, propuestas y planes ha de conducir inevitablemente a un diseño equilibrado de su nivel de determinaciones concibiendo de forma flexible sus contenidos.

El caso de los planes subregionales aparece regulado en el Título III, Capítulo II de la LISTA.

En concreto, el art.44 regula el contenido básico de este instrumento de planificación.

Las cuestiones a reflexionar desde esta escala de planificación se corresponden con aspectos de articulación y ordenación del escenario territorial sobre el que estamos interviniendo concebido como una unidad espacio/funcional.

El municipio de Medina Sidonia se encuentra incluido en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, aprobado por el Decreto 358/2011, de 8 de noviembre.

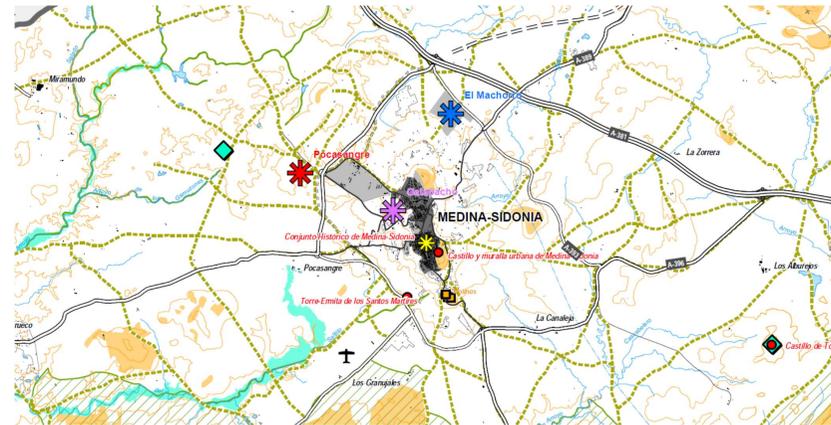
Este documento establece los siguientes objetivos específicos:

- Poner en valor los recursos territoriales de La Janda
- Contribuir a la conformación del espacio turístico
- Adaptar el sistema de asentamientos a las nuevas demandas y mantener la señas de identidad de los núcleos de población
- Impulsar el desarrollo de las actividades productivas agrícolas, industriales y logísticas
- Potenciar las infraestructuras para el desarrollo territorial

Las estrategias de ordenación territorial se basan en las siguientes consideraciones:

- Las propuestas del Plan han de efectuarse sin que supongan deterioro alguno de las condiciones ecológicas y naturales y valores culturales de este territorio. La estrategia del desarrollo se sustenta en el respeto a los valores patrimoniales.
- El desarrollo de La Janda debe estar siempre sometido al principio de equidad entre las diferentes partes que conforman este territorio, de manera que se pongan en valor todas las potencialidades existentes y el desarrollo territorial tenga lugar de forma equilibrada.
- El Plan debe favorecer la máxima integración de La Janda en las aglomeraciones urbanas de las dos bahías a fin de aprovechar las externalidades positivas que se derivan de las economías de aglomeración y contribuir a la expansión de las mismas.

El Plan de Ordenación del Territorio de La Janda vigente contempla las siguientes actuaciones respecto al núcleo de Medina y su entorno:



ÁREAS DE OPORTUNIDAD:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	32/51
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>		



ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** El Machorro  
**Superficie:** 80 ha  
**Municipio:** Medina Sidonia

**Justificación**

El área de oportunidad de El Machorro se sitúa colindante a la autovía A-381 en torno al enlace de la A-390 que conecta con la autovía A-48 y próxima al núcleo de Medina Sidonia.

La localización en el nuevo eje de alta capacidad de conexión entre la Bahía de Algeciras y Bahía de Cádiz-Jerez y su conectividad con la autovía litoral dota de una elevada accesibilidad a esta área de oportunidad que ocupa una posición de rótula entre las aglomeraciones urbanas citadas, lo que permite considerar que esta área está llamada a atender las actividades logísticas y productivas de apoyo a ambas aglomeraciones urbanas.

**Criterios de actuación**

- Serán compatibles los usos industriales y logísticos.
- No se admitirá la gran superficie minorista.
- El acceso se efectuará desde la A-381 y A-390 sin que afecte a la funcionalidad de estos viarios.
- Será necesaria la realización de un estudio de integración paisajística que considere la menor afección sobre el núcleo de Medina Sidonia, así como su percepción desde el mismo. A estos efectos, el estudio deberá establecer las determinaciones paisajísticas a integrar en el planeamiento de desarrollo en relación con los aspectos formales de composición, cromatismo y escala de las instalaciones a localizar y los condicionantes visuales que permitan la mejor inserción paisajística del área de oportunidad, previendo sus efectos sobre el núcleo de Medina Sidonia.
- Se minimizarán los movimientos de tierras y se utilizará la topografía como elemento de integración de la actuación, así como el uso de la vegetación como elemento de filtro de la visión desde el exterior, procurando espacios de transición entre el borde del área de oportunidad y el espacio colindante.

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** Pocasangre  
**Superficie:** 170 ha  
**Municipio:** Medina-Sidonia

**Justificación**

En torno a los valores históricos y arquitectónicos del conjunto histórico de Medina Sidonia se está desarrollando una incipiente actividad basada en el turismo cultural que se pretende potenciar con nuevos usos turísticos deportivos para aprovechar las sinergias resultantes de la diversificación de la oferta y contribuir a la desestacionalización de la oferta turística.

El área de oportunidad se localizará colindante a los suelos urbanizables y se propone con el objeto de potenciar La Janda como turismo de golf y diversificar la actividad socioeconómica del interior del ámbito e integrar el turismo litoral con el de interior.

**Criterios de actuación**

- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, equipamientos turísticos y deportivos). Se considerarán compatibles los usos comercial y terciario ligados a la demanda del turismo. No se considera compatible la gran superficie minorista.
- El número máximo de viviendas será de 400 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a 950.
- El área de oportunidad será colindante a los suelos urbanizables del núcleo y deberá estar conectada con la A-390.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnrfnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnrfnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnrfnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



Nombre: Galapacho  
Superficie: 12 ha  
Municipio: Medina Sidonia

Justificación

Necesidad de viviendas de protección pública en un municipio con déficits de viviendas para familias de bajos ingresos.  
El área se localiza oeste del núcleo y colindante con el mismo.

Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 420 viviendas, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
- El desarrollo del área de oportunidad deberá garantizar la continuidad urbana con el núcleo y mantener sus mismas características morfológicas y tipológicas.
- Los sistemas de espacios libres se localizarán preferentemente en el entorno del arroyo Galapacho, que transcurre por la zona central del área de oportunidad.
- La superficie del área se podrá ampliar en sucesivas fases cuando exista demanda que lo justifique y la edificación inicialmente permitida por este Plan esté consolidada en un porcentaje no inferior al 70%. Las fases sucesivas deberán respetar los parámetros y proporciones contenidas en la normativa y en esta ficha.

Respecto a las Áreas de Oportunidad se realizan las siguientes consideraciones:

- **El Machorro:** zona desarrollada y urbanizada.
- **Poca Sangre:** se desecha el proyecto.
- **Galapacho:** se plantea una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en parte del ámbito del Area de Oportunidad, ya que su ámbito se antoja demasiado grande para las previsiones de crecimiento establecidas.

8.2 ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

A.- EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

El POTA defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje hasta la cultura, la economía y política, dado que es el territorio el que aporta relieves sociales. Su finalidad general es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global, para garantizar el fin de los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con el entorno europeo y el Magreb.

Para ello, el Plan define el Modelo Territorial de Andalucía, que se constituye en la referencia básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto un espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

Este Modelo se sustenta en los siguientes principios:

- a. El reconocimiento de la diversidad natural y cultural de Andalucía.
- b. El uso más sostenible de los recursos.
- c. La cohesión social y el equilibrio territorial.

Y está constituido por los siguientes referentes territoriales:

- a. El Sistema de Ciudades.
- b. El Esquema Básico de Articulación Regional.
- c. Los Dominios Territoriales.
- d. Las Unidades Territoriales.

Medina Sidonia, como ámbito territorial integrante de la red de Ciudades Medias, se encuentra incluida en la Jerarquía de Ciudades como Centro Rural o Pequeña Ciudad 2. Los objetivos que se establecen para ellos son (Norma 35):

1. Consolidar las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales como referentes para la ordenación territorial de los espacios rurales.
2. Mejorar los niveles de calidad de vida de la población rural para frenar los procesos de despoblamiento.
3. Favorecer el desarrollo territorial de las áreas rurales de forma compatible con la preservación y puesta en valor de sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

A tal efecto la Norma 36 del POTA avanza las líneas estratégicas para la consecución de dichos objetivos:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

1. Potenciar las perspectivas supramunicipales en la ordenación y gestión de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.
2. Garantizar unos adecuados niveles de accesibilidad a las Áreas Rurales y su conexión con los principales Ejes de Articulación Regional, así como el acceso a las infraestructuras y servicios de la sociedad de la información.
3. Potenciar la localización de equipamientos y servicios adaptados a las características territoriales de los ámbitos rurales y de acuerdo con las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía.
4. Adoptar estrategias territoriales favorecedoras de los procesos de desarrollo rural.
5. Apoyar los procesos de integración y cooperación dentro de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.
6. Incluir las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales en el Programa Andaluz de Ciudades con el objetivo de conectar estos ámbitos en los Ejes de Articulación Regional, asegurar un acceso equivalente a equipamientos y servicios, y potenciar el desarrollo de los sectores productivos, de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan.

**B. - EL MODELO DE CIUDAD INDUCIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA**

**Consideraciones Generales**

El núcleo central y más desarrollado de las propuestas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en la medida que contiene las líneas de actuación necesarias para la consecución del Modelo Territorial de Andalucía son, sin duda, las Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación, las cuales se agrupan en cuatro capítulos: Sistema de Ciudades, Sistemas de Articulación Regional, Sistema Regional de Protección del Territorio e Integración Exterior.

Especial relevancia adquieren las determinaciones establecidas sobre la Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, ya que van a tener una vital incidencia en los procesos de Revisión de Planeamiento General.

El Plan establece cuatro dimensiones básicas de orientación y control:

- En relación con las dinámicas de urbanización que comprometan o alteren el orden territorial regional, los procesos de urbanización a impulsar deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades, equilibrado y coherente.
- En relación con las dinámicas de urbanización que repercuten en la pérdida de cohesión social, las medidas a impulsar tienen que ver con la exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados y de dotaciones deservicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
- En relación con la competitividad de las ciudades, las condiciones actuales de desarrollo de las actividades económicas sólo pueden sostenerse en un marco urbanístico de sólidas bases infraestructurales y de ordenación física adecuada.
- En relación con la sostenibilidad de los procesos de urbanización, la base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural (agua, energía y materiales y espacios rurales y naturales) y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.

En relación con el contenido de las determinaciones relativas al Modelo de Ciudad se destacan las siguientes, dada su significativa incidencia en el planeamiento urbanístico y subregional:

1. El POTa considera necesaria la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su

diversidad.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

3. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

4. Para el caso de los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de la ciudad preexistente.

5. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los siguientes:

- a. La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.
- b. El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención en la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- c. La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
- d. Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- e. La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de estos.

Dada la especificidad turística que se pretende asignar al territorio de Medina Sidonia, tendrá una incidencia notable la reglamentación que efectúa el POTa sobre la ordenación del espacio turístico

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

en el apartado 3 de la Norma 53, estableciendo los siguientes criterios básicos a desarrollar por el planeamiento urbanístico y territorial:

1. Dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente.
2. Establecer medidas de reconversión y recalificación de las áreas turísticas existentes, dirigidas a lograr mayores niveles de diversificación de usos y una mejora sustancial de las condiciones urbanas y ambientales de estos espacios.
3. Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística) frente a modelos basados en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.
4. Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística.
5. Proteger y regular la utilización del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre e influencia de acuerdo con la legislación de costas.
6. Compatibilizar el desarrollo turístico con el mantenimiento de actividades primarias del territorio como la agricultura o la pesca.
7. Dimensionar la oferta y el uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga de los territorios y a las posibilidades reales de acceso a recursos naturales escasos, particularmente hídricos.
8. Considerar las instalaciones turísticas singulares destinados al ocio, deporte y espacios libres (campos de golf, parques temáticos) desde su propio valor añadido en cuanto que instalaciones especializadas de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas.

**La incidencia de las directrices del POTa sobre la ordenación del territorio de Medina Sidonia**

La incidencia de la aplicación de la regulación del POTa expuesta en los párrafos anteriores en la instrumentación del modelo territorial del PGOM de Medina Sidonia permite desarrollar dos grandes escenarios de reflexión: la aplicación del concepto de compacidad urbana a la realidad de Medina y cuestiones relativas a las normas de preservación del suelo no de desarrollo, así como las directrices a desarrollar en los crecimientos que se hayan de proponer.

- a. Sobre el principio de **compacidad urbana**, atendiendo a la idea de que la compacidad significa una estrategia de ocupación del territorio que conlleve una continuidad del sentido de lo urbano, para promover la compacidad urbana en Medina incidiremos en:
  - La diversificación funcional de los nuevos crecimientos.
  - Promover la proximidad de las dotaciones y servicios a los ciudadanos de la periferia mitigando los desequilibrios territoriales existentes.
  - Adoptar nuevos parámetros y criterios de urbanización para los espacios libres ajustados a las condiciones paisajísticas, edáficas y de vegetación autóctona de la zona.
  - Promover el mantenimiento de áreas forestales preexistentes integrándolas en el proceso urbanizador a partir de un empleo inteligente de la densidad urbana

propuesta.

- Desarrollar modelos urbanos incentivos de los desplazamientos a pie o en bicicleta como un argumento que, además incidir en la reducción de los consumos energéticos, favorece la capacidad de apropiación de la ciudad por parte de sus habitantes.
- b. Sobre la preservación del suelo rústico común hay que señalar que la regulación de esta categoría de suelo se prevé en el capítulo correspondiente de la Normativa Urbanística del documento de PGOM.

Se adscriben a la categoría de suelo rústico común aquellos ámbitos para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que, al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.

Es objetivo del Plan el mantenimiento y potenciación de la producción y el uso agropecuario, sin perjuicio de posibilitar la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Igualmente, se establece que estos suelos se mantendrán al margen de los procesos de urbanización, preservando la explotación primaria y la organización rural preexistente, quedando prohibida la urbanización, así como la edificación que no tenga por finalidad la utilidad pública o la explotación primaria con los usos tradicionales del territorio.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 9. PLANEAMIENTO DE REFERENCIA

En la elaboración del PGOM se tendrán en cuenta las determinaciones de los siguientes documentos ya aprobados por el Ayuntamiento de Medina Sidonia

### 9.1 PLAN ESTRATÉGICO DE MEDINA SIDONIA 2014-2020

Recoge el diagnóstico socioeconómico del municipio de Medina Sidonia, los objetivos y orientaciones estratégicas y las Fichas de actuaciones que lo desarrollan.

La elaboración del Plan, desarrollada durante el año 2014, pretende servir de soporte al proceso de reflexión colectiva y de participación social para movilizar a la población asidonense en pos de un futuro mejor.

El diagnóstico realizado se refiere a los siguientes aspectos:

1.- En el marco de relaciones económico-productivas y demográfico-funcionales de Medina-Sidonia con su entorno próximo, se produce cierto abandono de los recursos endógenos tradicionales, agricultura y ganadería, o al menos de su óptimo aprovechamiento más allá de lo exigido por las ayudas europeas o de la simple subsistencia.

2.- El gran recurso del sector primario en Medina-Sidonia es la ganadería, especialmente la de vacuno extensivo de carne (no solo Retinto), donde se sitúa como uno de los municipios con mayor número de cabezas de ganado de Andalucía, en un producto de alta calidad y demanda creciente, pero que apenas recibe valorización en el municipio.

3.- En el sector primario, conviene también señalar la importancia que el recurso forestal tiene para el municipio y la comarca, tanto en productos directos (madera, corcho, leña, etc.) como en otros recolectables (setas, espárgagos, caracol, tagarninas, etc.), aunque la difícil valorización como actividad económica organizada la reduce, en muchos casos, a un complemento de rentas ante la falta de alternativas en otros sectores.

4.- La industria, especialmente la asociada a la repostería tradicional constituye para el municipio, además de un sector estratégico que genera un importante número de empleo y renta estacional, es una excelente marca territorial que se asocia a la calidad, la tradición y al saber hacer, lo que constituye una excelente ventaja competitiva que puede ser aprovechada por otros sectores y productos de calidad de Medina-Sidonia, pero que en la actualidad no se realiza.

5.- La excelente repostería, su magnífico patrimonio cultural y sus excelentes ventas y restaurantes ha hecho tradicionalmente de Medina-Sidonia un municipio de visita (excursionismo) tanto de las grandes ciudades del entorno como de los pueblos de la costa o del interior. Sin embargo, ese gran potencial no ha sido aprovechado adecuadamente ni por la hostelería ni por el comercio, aunque en ambos casos se encuentran experiencias interesantes.

6.- Conviene también destacar de forma importante la fuerte identidad territorial de los asidonenses, que con frecuencia sitúan a su municipio por encima incluso de sus propios intereses, lo que es sin duda un enorme capital social que debe ser adecuadamente liderado para impulsar el desarrollo socioeconómico de Medina-Sidonia, en estos nuevos tiempos de incertidumbre.

## ANÁLISIS DAFO

### FORTALEZAS

- Localización estratégica respecto de nodos focales (Jerez-Algeciras) y la Comarca
- Excelentes condiciones climáticas
- Importante Patrimonio Natural (Alcornocales y paisajes del agua), y sobre todo, Cultural (Conjunto Histórico de Medina).
- Potente sector ganadero extensivo de carne poco valorizado
- Posibilidades de mejora en agricultura, problemas con la propiedad de la tierra
- Buenas posibilidades en tres nichos de turismo: cultural, gastronómico y etnográfico.
  - Turistas y veraneantes en verano (Medina Night)
  - Excursionista de la provincia en invierno (Ventas y Compras en Medina)
  - Estrategias específica para captar pernoctaciones (Mercado Europeo)
- Disponibilidad de suelos adaptados para el desarrollo de las actividades productivas bien localizados.
- Marca territorial potente (Medina Calidad)
- Instauración del Suministro Mínimo Vital de Agua
- Reforzamiento de los sistemas de solidaridad internos
- Implicación y compromiso municipal y de la sociedad

### OPORTUNIDADES

- Nuevas comunicaciones terrestres (carreteras) y posibilidad de nuevas conexiones aéreas
- Mayor interrelación con otros territorios dónde la población tiene una actitud más activa
- Desarrollo turístico singular del litoral próximo (Conil, Tarifa, Barbate)
- Mayor receptividad al emprendimiento y a la asunción de riesgos
- Reducción de los costes laborales

### DEBILIDADES

- Pérdida de la referencia comarcal respecto de municipios próximos.
- Desmantelamiento de las estructuras productivas tradicionales
- Escaso desarrollo de algunos sectores con potencialidad (ganadería, turismo, etc.)
- Bajo nivel de iniciativa e innovación social
- Escasez y debilidad del tejido empresarial
- Estructuras comerciales poco evolucionadas
- Estructuras asociativas poco colaborativas. Escasa cooperación público-privada y privado-privado

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

AMENAZAS

- Absorción por los procesos de expansión del Area Metropolitana
- Impacto de la inmigración climática y de la segunda residencia sobre el municipio
- Incremento del desánimo general en Andalucía y reforzamiento de las actitudes de supervivencia basada en la acción social pública
- Aislamiento de los flujos turísticos provinciales y regionales
- Envejecimiento poblacional ante la falta de alternativas

El principio básico y organizador del Plan es la Gestión colectiva de las necesidades y la construcción de Visión compartida del futuro de Medina-Sidonia.

En términos programáticos el Plan contempla una serie de Orientaciones Estratégicas que definen hacia dónde y cómo se pretende orientar el esfuerzo ciudadano e institucional para desencadenar el gran cambio social y económico que se está propugnando. De estas orientaciones, por su relación con el PGOM hay que destacar las siguientes:

- Ordenar la ciudad con criterios de contención, buen uso de lo existente y rehabilitación de las edificaciones y de los espacios públicos: Actualización de la planificación urbanística (PGOM) incorporando las necesidades del municipio en un nuevo contexto socioeconómico. Marco de integración de las iniciativas en movilidad sostenible, mejora de infraestructuras y equipamientos (ciclo del agua, gestión).
- Fomento de la vivienda protegida: En este campo es preciso introducir un mayor esfuerzo para compensar el déficit de vivienda social acumulado en los últimos años de crisis presupuestaria. Se activarán iniciativas públicas en un marco colaborativo entre distintas administraciones.
- Medina de los niños: ciudad amable. Lograr un ambiente acogedor y seguro en calles y plazas es un indicador muy potente de calidad de vida, porque eso querrá decir que los niños pueden vivir felices en el espacio urbano.
- Fomento de la movilidad peatonal y modos no motorizados: La recuperación de las calles y plazas para el desplazamiento no motorizado es una condición básica para el incremento de la calidad de vida en los núcleos urbanos y la reducción de emisiones y contaminaciones del aire y del ruido.

Entre las medidas que contempla el Plan Estratégico sobresale una específica destinada a la redacción de un nuevo planeamiento general que sirva, además, de marco estratégico para el conjunto de iniciativas en marcha desde el Ayuntamiento. Entre las intervenciones urbanísticas prioritarias se quiere destacar la necesidad e interés de desarrollar de manera proactiva desde la Corporación Local la rehabilitación del Barrio de Santa Catalina en el Casco Histórico de la ciudad mediante la interlocución y trabajo conjunto con otras Administraciones implicadas (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA-Consejería de Vivienda, propietario, posibles promotores, etc.). Interés de vincular la redacción de este PGOM a una visión de nuevo modelo territorial integrado con otras iniciativas de mejora de la imagen de Medina Sidonia, como las propuestas desde el ámbito de la promoción turística o de la comercialización de los productos locales.

Elo comportaría la actualización de la planificación urbanística incorporando las necesidades del municipio en un nuevo contexto socioeconómico. Marco de integración de las iniciativas en movilidad sostenible, mejora de infraestructuras y equipamientos (ciclo del agua, gestión de residuos), rehabilitación del Conjunto Histórico, mejoras en accesibilidad y fomento de Vivienda Protegida.

9.2 PLAN MUNICIPAL DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

El objetivo general del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Medina Sidonia (PMUS) es diseñar un nuevo modelo de movilidad que incremente la eficiencia energética del sistema de desplazamientos, minimizando los costes de las externalidades (ambientales y sociales) y generando un entorno urbano amable y habitable que favorezca la convivencia ciudadana, así como la cualificación turística de una ciudad de alto valor histórico y patrimonial, como es Medina Sidonia.

El nuevo modelo de movilidad que se ha diseñado en el PMUS para Medina Sidonia se basa en el nuevo paradigma, que está adquiriendo cada vez más fuerza en el diseño urbano y las pautas y hábitos de comportamiento. En el contexto socioeconómico actual el replanteamiento de la movilidad se hace necesario, tanto por el excesivo acento en fases anteriores sobre la construcción de infraestructuras para resolver exclusivamente cuestiones de gestión de tráfico (aspecto físico de la movilidad que opera sobre la oferta), como porque a menudo ésta se centraba únicamente en imponer un modelo urbano que promovía la sobreutilización del vehículo privado.

El PMUS plantea 42 medidas para conseguir los objetivos planteados con el nuevo modelo de movilidad de Medina que se estructuran en las siguientes áreas:

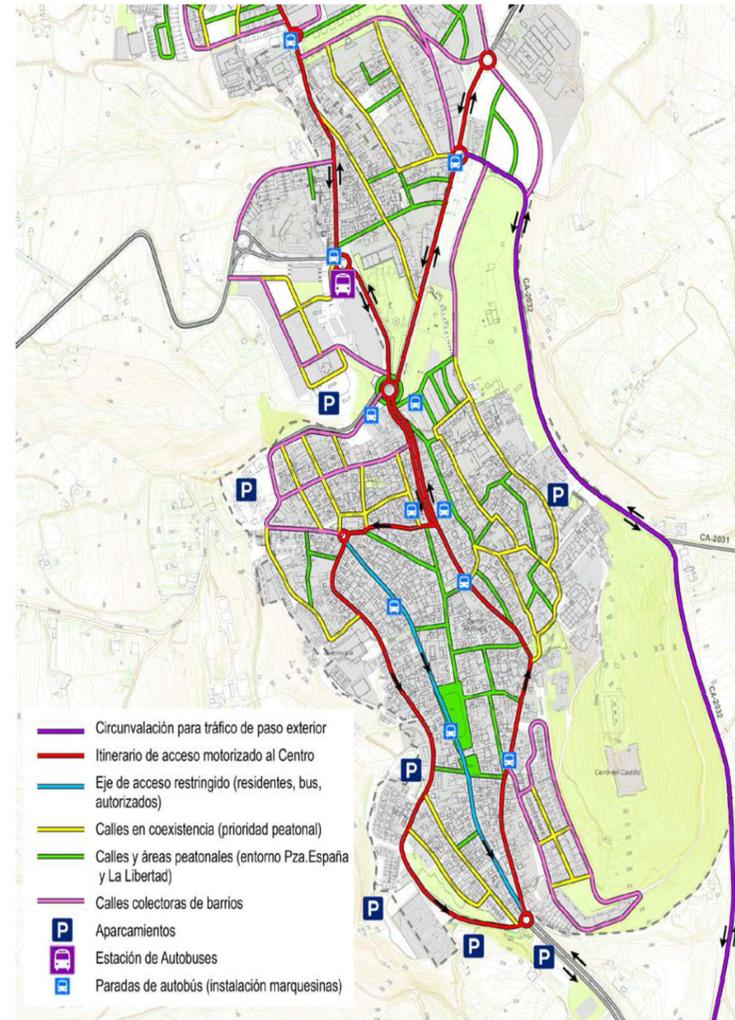
- Control y ordenación del tráfico
- Recuperación de la calidad urbana. La accesibilidad al Centro Histórico y la red de itinerarios peatonales
- Gestión y limitación del aparcamiento para el vehículo privado.
- Potenciación del transporte colectivo.
- Medidas específicas de gestión de la demanda de movilidad: coche compartido y acciones de comunicación y participación social.
- Mejora de la movilidad de personas con movilidad reducida.
- Mejora de la movilidad de mercancías: carga y descarga.
- Integración de la movilidad en las políticas urbanísticas y territoriales: criterios para un nuevo planeamiento general. Nuevos desarrollos derivados del POT Janda.
- Mejora de la seguridad y la información.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	38/51
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>		



Las medidas del PMUS de Medina Sidonia dibujan un nuevo escenario para la movilidad que tiene una evidente proyección en el nuevo PGOM, que establecerá la base para su efectiva integración y desarrollo. En este sentido, el propio PMUS incorpora un apartado específico sobre directrices de integración con el PGOM y el POT de la Janda. Así, se trataría de promover y facilitar la aplicación del PMUS, necesariamente secuenciada y basada en la complementariedad de las medidas descritas, mediante su integración en el instrumento básico de planificación de la ciudad, el PGOM. El propio modelo urbano conceptualizado desde el PMUS, los criterios de intervención sobre la red viaria y el espacio público, las propuestas referidas a nuevos equipamientos e infraestructuras para el transporte (ampliación de la Estación de Autobuses, aparcamiento junto al Centro de Salud, etc.) o lo que podría denominarse "Programa de peatonalización del Centro Histórico" habrían de integrarse como referencias básicas del nuevo modelo de ciudad.

De otra parte, se plantea aprovechar la redacción de un nuevo planeamiento para incorporar algunas medidas más ambiciosas, especialmente centradas en la profunda recualificación y renovación del Centro Histórico y la generación de unas nuevas "puertas de la ciudad" más accesibles (aparcamiento junto a la Plaza de España), que necesariamente sólo pueden ser diseñadas en el marco de un nuevo proceso de planeamiento urbanístico general.



PROPUESTA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 10.ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

### 10.1 INTRODUCCIÓN

El Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, tiene como finalidad adaptar dicha Ley a la normativa básica estatal, es decir, a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El art. 38 establece el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica. Incluye los aspectos que debe contener el documento inicial estratégico que se ha de acompañar a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Los potenciales impactos ambientales.
- La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el art. 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Por otra parte, el art. 62 LISTA contempla la necesidad de incorporar a la Memoria de Ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4

Dados los antecedentes del PGOU de Medina Sidonia, existen dos alternativas de planeamiento definitivo. La primera de ellas consistiría en retomar la propuesta de PGOU aprobada inicialmente en diciembre de 2005. La segunda posibilidad es la que se ha adoptado finalmente, consistente en elaborar una propuesta diferente a lo aprobado con anterioridad en el término municipal. Ambas se describen más adelante en sus aspectos más significativos (clasificación del suelo, cambios globales de usos, etc.), ya que hay que tener en cuenta que son alternativas que se encuentran en muy diferente estado de desarrollo (uno está preparado para aprobación inicial y el otro sólo en fase de avance), además de otras circunstancias como la aparición entre ambas alternativas de legislación específica de afectación.

Podemos añadir una tercera alternativa consistente en lo que supondría la no aplicación de ningún Plan General, manteniendo el planeamiento actualmente vigente.

### 10.2 ALTERNATIVA 1: ADAPTAR A LA LISTA Y VOLVER A TRAMITAR EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN FECHA 09/12/2005 (BOP 12, DE 19/01/2006)

El municipio de Medina Sidonia cuenta con un documento de Plan General aprobado inicialmente en 2005 elaborado a partir de las NN.SS. antes de la adaptación de las mismas a la LOUA.

Este Plan, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la actual LISTA, establece el siguiente ajuste de **CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO**:

El **Suelo Rústico** se divide en tres categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos. Estas categorías son:

- Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial.** entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
  - Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
  - Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- SR EP Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana
- SR EP Parque Natural de los Alcornocales
- SR EP Cauces, riberas y zonas inundables
- SR EP Patrimonio (yacimientos arqueológicos)
- SR EP Vías pecuarias

- Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística.** Son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

- Bien directamente por este Plan por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico o cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no de desarrollo.

Se incorporan los siguientes ámbitos:

- SR POU Bosques Isla
- SR POU Elementos singulares
- SR POU Promontorio de Medina
- SR POU Espacios Productivos

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

- **Suelo Rústico Común**, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Se adopta como decisión consciente, la no regularización sistemática de parcelaciones ilegales, contra las cuales el Ayuntamiento debe actuar con la cooperación de otras administraciones, al tener una manifiesta incapacidad técnica y de gestión para afrontar sólo, con sus propios medios, un problema que tiene alcance de estructura territorial.

Se establecen dos áreas de actuación especial:

- "Ventorrillo del Carbón" que ya se regulaba en el planeamiento anterior, tiene por objeto ordenar una zona semiconsolidada para el ejercicio de actividades al servicio de carreteras.
- "El Berrueco", parcelación de hace más de veinte años, actualmente asentada y sin tensiones urbanísticas, muchas de cuyas edificaciones son de residencia habitual, sin que dispongan de los servicios de infraestructura que por razones de salubridad deberían disponer.

Se establece, por otra parte, una delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización de acuerdo con lo establecido por el art. 31 LISTA, resultando las siguientes:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

- ANU-1 "Los Ejidos de San Benedicto". Terrenos mayoritariamente de titularidad municipal o pertenecientes a la vía pecuaria "Camino de los Molinos" que tradicionalmente han estado ocupados por edificaciones residenciales o agropecuarias. Dada su ubicación y en relación con el modelo de crecimiento urbano que se propone desde este Plan General, se hace necesaria una intervención encaminada, por una parte, a la puesta en valor de suelo apropiado para albergar usos residenciales y por otro a regularizar las edificaciones existentes, solucionando, además, la situación de usurpación de los terrenos de la vía pecuaria que actualmente se produce.
- ANU-2 "El Anfora". Esta parcela tiene una clara vocación de suelo urbanizable, ya que se encuentra colindando con el actual suelo urbano y está delimitada por la ronda este. Parte de los terrenos son de titularidad municipal y se ha suscrito un convenio urbanístico para su desarrollo con el propietario mayoritario.
- ANU-3 "Buenavista". Terrenos situados al oeste del casco antiguo, colindantes con el antiguo SAU-4 "La Flora". El objetivo de su delimitación es, por una parte, posibilitar la ejecución del tramo correspondiente de la ronda oeste, que atraviesa al sector, y, por otro, formalizar el borde urbano de manera que se disponga un espacio libre en la ladera del cerro a fin de proteger la visualización del Conjunto Histórico Artístico en su vertiente oeste.
- ANU-4 "La Flora". Antiguo SAU-4, aún sin desarrollar.
- ANU-5 "Galapacho 1". Constituye, junto con las actuaciones ANU-6 "Galapacho 2", ANU-7 "Galapacho 3" y ANU-8 "Las Genovesas", la principal apuesta de crecimiento residencial que se propone desde el Plan. Se considera que estos terrenos son los más adecuados debido a su situación y sus características topográficas, que no son tan desfavorables como en otras zonas circundantes del núcleo urbano. Además, en congruencia con la propuesta de desarrollo oeste realizada desde las anteriores Normas Subsidiarias, parece justificado potenciar el crecimiento de la trama urbana en esa dirección, posibilitando, por otra parte, el fortalecimiento de las relaciones entre el casco y el Prado de la Feria. La delimitación de estos ámbitos se ha realizado teniendo en cuenta la estructura de la propiedad actual de cara a facilitar su posterior gestión. La mayor parte de los terrenos que conforman la ANU-7 "Las Genovesas" son de titularidad municipal en virtud de un convenio suscrito con la empresa Malvern States para desarrollar una actuación turística en la finca

"Pocasangre". Esta circunstancia propiciará la promoción de la vivienda pública en el municipio y constituirá un instrumento adecuado para ejercer el control del mercado del suelo por parte de la administración local.

- ANU-9 "Cerro de las Madres". Antiguo SAU-1, aún sin desarrollar.
- La última de las actuaciones residenciales propuestas se sitúa en Malcocinado (ANU-10 "Malcocinado"). Como ya se ha apuntado con anterioridad, es de interés prioritario para el Ayuntamiento resolver la problemática que se da en este núcleo de población de falta de un instrumento de gestión realmente ajustado a las necesidades urbanísticas y sociales del núcleo originario. El Plan Especial de Reforma Interior aprobado en fecha de 30 de junio de 1.998 ha resultado de gestión imposible a pesar de los esfuerzos realizados tanto desde la Administración como desde los particulares. Por tanto, se delimita este sector al objeto, por una parte, de disponer de suelo que facilite la gestión de del PERI y, por otra, para la obtención de un suelo destinado a la construcción de un equipamiento educativo que preste el servicio que esta zona del municipio demanda.

Considerando el conjunto de las actuaciones con uso global residencial, el porcentaje de aprovechamiento que se deberá destinar a la construcción de viviendas protegidas deberá superar el 40%.

USO GLOBAL TURÍSTICO

Se propone la delimitación de dos actuaciones con uso global "residencial turístico":

- ANU-11 "La Canaleja" y ANU-12 "Pocasangre". Se sitúan a este y oeste del núcleo principal, en continuidad con la trama urbana. El objetivo de ambos es el desarrollo económico y social del municipio, aprovechando tanto las privilegiadas condiciones culturales y paisajísticas como la propia ubicación dentro de la provincia de Cádiz, a fin de crear una oferta de ocio y servicios vinculada al turismo. Además, se pretende dotar al municipio de espacios que fomenten una atracción turística de calidad, con criterios de baja densidad y respeto medioambiental. Dispondrán de instalaciones deportivas de alta calidad y su desarrollo permitirá a la población asidense el acceso y uso de dichas instalaciones en virtud de los compromisos alcanzados.

USO GLOBAL PRODUCTIVO

Se proponen tres actuaciones destinadas al albergar las necesidades de suelo industrial que actualmente tiene el municipio.

- En concordancia con el desarrollo de una modificación puntual de las anteriores Normas Subsidiarias aprobada en fecha 22 de marzo de 2.004, se propone una actuación coincidente con el ámbito de dicha modificación puntual: ANU-13 "Machorro 2". Se pretende la creación de un parque empresarial de calidad que propicie una oferta atractiva para los agentes inversores que pretendan asentarse en la comarca. La gestión de estos terrenos correrá a cargo de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.
- Como consecuencia de la anterior propuesta, se considera necesario completar la oferta industrial a corto plazo con los terrenos adyacentes ala ANU-10 que se sitúan junto al cruce entre la A-393 y la carretera de acceso al núcleo urbano. Para ello se propone la ANU-14 "Machorro 1", que además propiciará la regulación de las diferentes instalaciones actualmente en uso que se sitúan en su ámbito. Ambos sectores configurarán un polígono industrial de calidad que, dada su privilegiada situación a pie de la autovía A-381, prestará un servicio adecuado a las demandas tanto de Medina como de los municipios de la comarca.
- La actuación ANU-15 "Prado de la Feria" viene a complementar el actual polígono industrial ya desarrollado aprovechando los terrenos que el trazado de la nueva variante oeste de la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	41/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

ciudad ha dispuesto entre ella y el anterior SAU-6, los cuales son de propiedad municipal, circunstancia que facilitará en gran medida su gestión y desarrollo.

USO GLOBAL SERVICIOS

Se propone una actuación destinada al albergar las necesidades de suelo comercial que actualmente tiene el municipio.

- La ANU-16 "Fuente Chica" es un sector con uso característico comercial. Situado en el acceso norte al casco urbano, se concibe con un doble objetivo. Por un lado, potenciar el desarrollo económico vinculado a las actividades de ocio y esparcimiento, ya que se considera que la zona es deficitaria en este sentido. Por otro, se pretende disponer de una gran superficie de aparcamientos al objeto de completar esta dotación en todos los puntos de acceso a la ciudad. Su situación alejada de zonas residenciales y las aceptables características topográficas hacen de esta parcela el lugar idóneo para la implantación de la actuación pretendida.

El PGOM, de conformidad con lo dispuesto en el art.13 LISTA, reconoce la categoría de **Suelo Urbano**. Se distinguen las siguientes zonas de ordenanzas:

**1.-Conjunto Histórico Artístico**

Coincide con el ámbito al que el anterior planeamiento asignaba la ordenanza "Transitoria de casco antiguo". Se considera ahora, sin embargo, que, al poseer este ámbito una extensión considerable y contener una cierta diversidad de modelos edificatorios, se deben distinguir tres subzonas con características diferenciadas.

- La zona 1.1.- "Residencial 1" se circunscribe a las manzanas situadas en la zona central y más llana de la ciudad, en la que la intensidad edificatoria es mayor que en el resto y los usos complementarios no residenciales se producen con mayor frecuencia. El centro del ámbito es la Plaza de España y la edificación se destina predominantemente al uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.
- La zona 1.2.- "Residencial 2" se corresponde con las manzanas situadas en su mayor parte en el interior del recinto amurallado de la ciudad medieval o en áreas perimetrales del Conjunto Histórico, en que las pendientes del terreno son más acusadas y en que la intensidad edificatoria es menor que en la zona central. A su vez, los usos complementarios no residenciales se producen con menor frecuencia. Al igual que en el caso anterior, la edificación se destina predominantemente a uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.
- La zona 1.3.- "Residencial 3" se refiere a las manzanas recientemente construidas con proyectos unitarios o repetitivos, situadas en su mayor parte en la ladera del Castillo, en el borde Oeste del Conjunto Histórico o en los alledaños del Arco de la Pastora. Su renovación no es previsible en el periodo de vigencia del PEPCHA, ni en el mismo se establecen determinaciones para su sustitución o intervención.

Para estas manzanas se establece, en cambio, una ordenanza de mantenimiento.

**2.- Residencial en manzana cerrada**

Una vez fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, en las áreas periféricas, nos encontramos con zonas, fundamentalmente el barrio de San Juan de Dios, que responden morfológicamente a la manzana cerrada conformada por viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Son las áreas que las anteriores Normas Subsidiarias calificaban como "Zona de extensión".

**3.- Residencial unifamiliar**

Igualmente denominada por las anteriores Normas Subsidiarias, se aplica a las nuevas zonas de crecimiento que han adoptado este modelo edificatorio, fundamentalmente como consecuencia de la alta demanda social que en los últimos tiempos ha tenido este producto.

**4.- Residencial plurifamiliar**

La introducción de esta ordenanza es una novedad respecto al anterior documento de planeamiento. Se trata de regular aquellas zonas en las que se dispongan viviendas en régimen de condominio, en extensión o en altura, de forma que se permita la implantación de más de una vivienda por cada parcela, además de zonas comunes destinadas a aparcamientos o zonas libres privadas. Su ámbito será el de las nuevas zonas de crecimiento y se prevén dos tipologías: bloque vertical y bloque horizontal. Por otra parte, la zona de las barriadas se califica con esta ordenanza, entendiéndose que todas aquellas edificaciones que no se ajusten a la misma se considerarán fuera de ordenación.

**5.- Industrial y almacenaje**

Destinada a la regulación de las zonas con uso industrial y almacenaje, contempla las posibilidades de edificación adosada o aislada. Esta última tipología no se ha dado en Medina hasta el momento sino en suelo no urbanizable. Teniendo en cuenta la previsión del presente Plan de establecer un polígono industrial con alta cualificación en el Machorro, es necesario redactar una ordenanza que albergue los parámetros adecuados a tal fin, teniendo en cuenta, por otra parte, que también se prevén zonas donde la tipología adoptada es la de nave adosada tradicional en los pequeños polígonos industriales de la comarca.

**6.- Comercial**

También supone una novedad esta ordenanza en relación con el anterior documento de planeamiento. Se hace necesaria su inclusión por varias razones: existen áreas urbanas (antigua UE-12) donde se está procediendo a la implantación de áreas comerciales. Además, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado contempla la creación de un zoco comercial en el barrio de Santa Catalina. Por último, desde este Plan se prevé una actuación de transformación urbanística de uso comercial y terciario (ANU-8 "Fuente Chica") al objeto de potenciar el desarrollo de estas actividades en el municipio.

La ordenanza tiende a colmar las parcelas resultantes salvaguardando las condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones.

**7.- Hotelero**

Al igual que en caso anterior, esta ordenanza no estaba contemplada por las anteriores Normas Subsidiarias. Se hace necesaria ante la creciente demanda de implantación de establecimientos hoteleros en la ciudad.

Fundamentalmente, se pretende con ella limitar al uso hotelero las parcelas a las que se asigne esta ordenanza, adoptando las características volumétricas y estéticas de la ordenanza predominante en las zonas circundantes.

**8.- Equipamientos**

Prácticamente se conservan las determinaciones que sobre esta ordenanza establecía el planeamiento anterior. Dado el interés público de estas edificaciones, se dota de una gran flexibilidad de actuación, sin perder de vista las condiciones establecidas por las ordenanzas predominantes en las zonas circundantes.

**9.- Espacios libres**

Al igual que en el caso precedente, se conservan las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias, tendentes a la conservación de estos espacios en las adecuadas condiciones para su disfrute, compatibilizando usos deportivos al aire libre es aquellas áreas donde su superficie lo

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	42/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

permita.

Se delimitan las siguientes áreas de reforma interior:

- ARI-1 "La Pedrera". Es una zona de borde urbano semiconsolidada por la edificación, ya que existen varias viviendas aisladas en su ámbito. Parece necesario intervenir en este lugar al objeto de formalizar convenientemente el margen izquierdo del acceso sur al núcleo disponiendo un espacio libre lineal que, adecuadamente tratado, signifique una mejora de la imagen de la ciudad en este punto. Por otra parte, se pretende regularizar la situación de las viviendas existentes.
- ARI-2 "Traseras Iglesia Mayor". Se trata del espacio situado a las espaldas de la Iglesia Mayor, que constituye en la actualidad un vacío urbano. La solución propuesta por el anterior documento de Normas Subsidiarias no se ha materializado durante su periodo de vigencia, de ahí que tanto desde el PEPRICH como desde el presente Plan General se haya hecho especial hincapié en tratar de dar solución a una situación no deseada. La conclusión ha sido que este espacio es el idóneo para disponer un aparcamiento que libere a la plaza de la Iglesia de la carga de vehículos que soporta en la actualidad. Dicho aparcamiento se dispondrá bajo un espacio libre público, de manera que el edificio de la Iglesia no quede afectado por construcciones adyacentes. El sistema de actuación propuesto es el de expropiación, dadas las elevadas cargas urbanísticas que supone la actuación prevista.
- ARI-3 "Espíritu Santo". Espacio urbano degradado que constituía la UE-17 del planeamiento anterior. Al encontrarse en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, su desarrollo ha estado muy condicionado por el hecho de no haber sido aprobado el Plan Especial de Protección hasta casi el final del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias. La propuesta de ordenación ha sido coordinada con el equipo redactor del citado Plan Especial al objeto de desbloquear una actuación de formalización de borde urbano y de ejecución de la ronda oeste, la cual supone uno de los principales objetivos tanto del PEPCA como del presente PGOU.
- ARI-4 "Calzada". Su ámbito lo conforman los terrenos situados al oeste de la anterior ARI. Contiene varias viviendas aisladas en su interior. Al igual que en el caso de la ARI-1, se considera procedente la reordenación de esta zona con el fin de formalizar el acceso al núcleo urbano desde la Calzada, además de regularizar la situación urbanística de las edificaciones existentes.
- ARI-5 "Cristo de la Sangre". Es el vacío más importante en el interior del Conjunto Histórico Artístico y se corresponde con la anterior UE-16. Como el resto de áreas incluidas en dicho ámbito, su desarrollo ha estado condicionado por la aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía. Dada su situación de coronación del cerro del mismo nombre, es

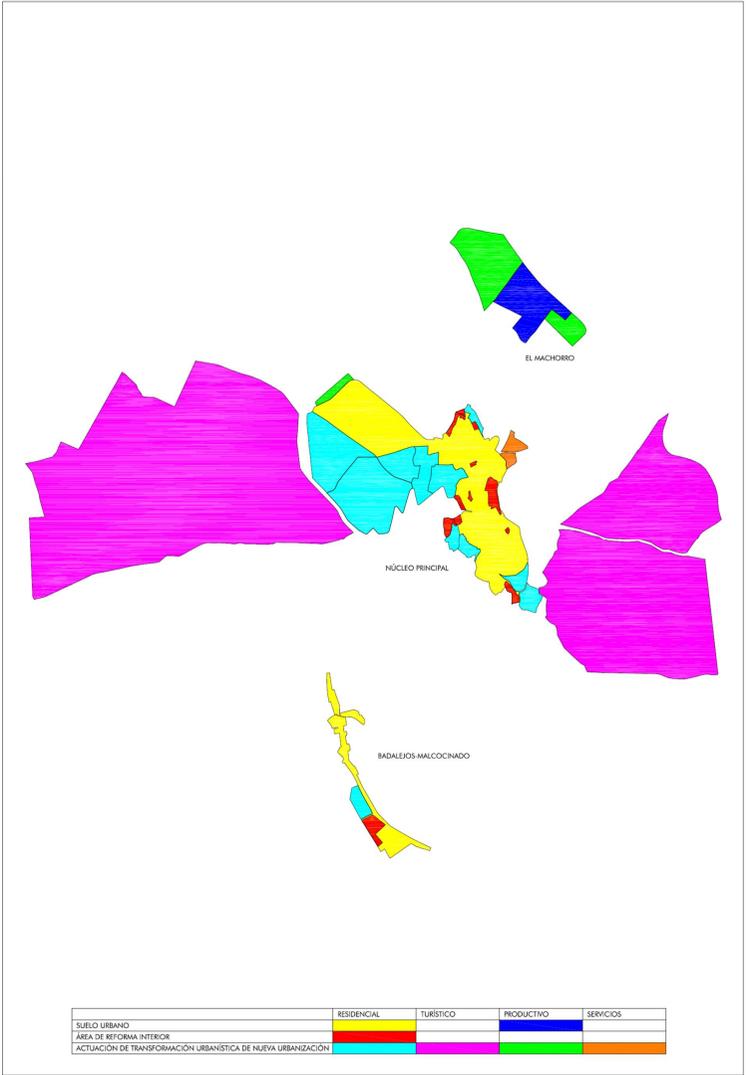
un espacio de especial relevancia en la conformación del perfil urbano. Respecto a las determinaciones del anterior documento de planeamiento, se introduce la obligación de destinar parte del aprovechamiento asignado al uso hotelero, ya que se considera un lugar adecuado para la implantación de dicho uso. Se conservan los parámetros urbanísticos heredados de las anteriores Normas.

- ARI-6 "La Alcubilla". Es un caso muy similar al anterior, ya que, aún habiéndose aportado por parte de la propiedad un Estudio de Detalle a fin de desarrollar la unidad, su situación dentro del Conjunto Histórico Artístico ha motivado que dicho desarrollo no haya podido materializarse. La ordenación propuesta coincide con la del PEPRICH, conservando los parámetros establecidos por las anteriores Normas.
- ARI-7 "Chiclanero". Se trata de los terrenos situados entre los antiguos SAU-3 "Chorrillo-Ctra. de Chiclana" y UE-12 "Estación de Autobuses". En la actualidad están ocupados mayoritariamente por edificaciones industriales y almacenes. Se pretende al delimitar esta ARI eliminar usos impropios y completar el vacío resultante con operaciones tipológicamente asimilables a las desarrolladas en los espacios colindantes.
- ARI-8 "Huerta de Valiente". Al oeste del anterior SAU-3 "Chorrillo-Ctra. de Chiclana", se localizan unos terrenos que presentan unas condiciones topográficas adecuadas para la implantación de alguna actuación de borde que complete la trama urbana hasta el borde físico del cerro, donde ya la construcción resultaría del todo imposible, conservando condiciones de desarrollo similares a las del mencionado SAU.
- ARI-9 "Villa Carmen". Es una finca urbana situada junto al Paseo del Mercado que aún conserva en su interior un espacio ajardinado de indudable interés. Es intención del Ayuntamiento el conservar dicho jardín en las adecuadas condiciones con el objetivo, por una parte, de permitir el uso público del mismo, y, por otra, preservar la imagen que arroja hacia la zona norte de la ciudad. Por ello se delimita una unidad de ejecución cuyo desarrollo permita obtener estos terrenos sin coste para el Ayuntamiento a cambio de permitir la edificación en otras zonas de la finca de menor interés ambiental.
- ARI-10 "Borde Barriada Constitución". Antigua UE-2
- ARI-11 "Antonio Machado". Antigua UE-20
- ARI-12 "La Corredera". Es una pequeña parcela situada al norte del núcleo urbano, entre las anteriores UE-1 y UE-2. Su delimitación se justifica al objeto de formalizar el borde urbano en esta zona, dando continuidad a anteriores operaciones realizadas al amparo del anterior documento de planeamiento.
- ARI-13 "Malcocinado". Derivada de la anterior UE-21 "Malcocinado", pretende dar una solución definitiva a una problemática histórica aún no resuelta. Su ámbito se ciñe a los terrenos no consolidados por la edificación ni la urbanización, de forma que el resto del

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	43/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

núcleo pasa a tener la consideración de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante la aplicación de una ordenanza de edificación. En dicho ámbito se incluyen los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos que aún no han pasado a titularidad municipal. Por otra parte, se plantean unos parámetros urbanísticos más acordes con el modelo de desarrollo pretendido en la zona.

A continuación se acompaña esquema de actuaciones urbanísticas según usos globales.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	44/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

El Plan contempla la siguiente estructuración de **SISTEMAS GENERALES**:

La propuesta de ordenación estructural que se plantea se fundamenta en aportar soluciones a la problemática territorial y urbana defectada.

El término municipal de Medina presenta una estructura general conformada por un núcleo de población principal como centro de actividades y servicios y un núcleo rural consolidado (Malcocinado y Los Badalejos) que presenta una clara vinculación con el municipio de Medina Sidonia derivada de su proximidad geográfica. Fuera de estos dos núcleos se detectan asentamientos dispersos, entre los que destaca por su magnitud y tradición el del Berrueco, a medio camino entre Medina y Chiclana, y cortijos y caseríos rurales diseminados por todo el término.

Como criterio básico respecto a la estructura general planteada se apuesta por consolidar la existente, potenciando el crecimiento residencial, turístico e industrial del núcleo principal, estableciendo límites al crecimiento y unas ordenanzas reguladoras adecuadas a Malcocinado y Los Badalejos. Fuera de estos ámbitos, se impondrán las medidas de protección de los suelos no urbanizables en relación con los usos y edificaciones de carácter urbanístico potenciando la actividad económica primaria (agrícola, forestal y ganadera) y favoreciendo otros usos compatibles, tales como el turismo rural, el deporte, el ocio ligado al medio natural, etc.

En este apartado se abordan las incidencias de las determinaciones contempladas en el presente PGOM en la ordenación del territorio, y particularmente en el sistema de ciudades, en el sistema de comunicaciones y transportes, en los equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y en los recursos naturales básicos.

En relación con el término municipal, el PGOM tiene como objetivo principal el de controlar y establecer la ordenación del crecimiento del municipio y sus transformaciones urbanas, señalando una normativa reguladora para tales fines y que, a su vez, contribuya a mejorar las condiciones del medio natural y urbano y que, en definitiva, redunde en una mejor calidad de vida de sus ciudadanos.

Los elementos que conforman el soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio son los sistemas generales (espacios libres de uso público, red de equipamientos y red de comunicaciones e infraestructuras) y las propuestas de clasificación de suelos.

Además, se considera que, por su incidencia supramunicipal, hay que tener en cuenta la propuesta de implantación de dos actuaciones vinculadas a campos de golf, que supondrán nuevos focos de atracción para la población local y foránea y de vertebración del territorio.

### 10.3 ALTERNATIVA 2: NUEVA PROPUESTA QUE SE PRESENTA A TRÁMITE

La alternativa 2 consiste en el modelo propuesto por el presente documento urbanístico, ya descrito en anteriores apartados.

### 10.4 ALTERNATIVA 3: MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ACTUALMENTE VIGENTE

El documento de planeamiento actualmente vigente en Medina Sidonia es el de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobado definitivamente por la CPOTU en fecha de 20 de enero de 1.995 (BOP 111, de 16/05/1998) y las innovaciones con carácter de modificación puntual definitivamente aprobadas. El documento de adaptación parcial a la LOUA fue aprobado en fecha 16/07/2009. Al ámbito del Conjunto Histórico Artístico le es de aplicación el Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado en fecha 2 de marzo de 2.007.

La clasificación del suelo responde a las distintas clases posibles de conformidad con la legislación aplicable en su promulgación:

- suelo no urbanizable
- suelo urbanizable
- suelo urbano

El **SUELO NO URBANIZABLE** se subdivide en diferentes áreas, según el grado de protección asignado:

- Suelo no urbanizable común:
  - Suelo no urbanizable común de régimen general
  - Suelo no urbanizable común con tolerancia de usos relacionados con servicios de carreteras
  - Suelo no urbanizable común con tolerancia de huertos familiares
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por planificación urbanística:
  - Suelo no urbanizable protegido por vegetación y arbolado
  - Suelo no urbanizable protegido por vías pecuarias
  - Suelo no urbanizable protegido por yacimientos arqueológicos
  - Suelo no urbanizable protegido por cauces y márgenes de ríos y arroyos
  - Suelo no urbanizable protegido por carreteras
  - Suelo no urbanizable protegido por infraestructuras
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica:
  - Suelo no urbanizable de especial protección de la Laguna de Montellano
  - Suelo no urbanizable de especial protección del Parque Natural de los Alcornocales

Para cada una de estas categorías se establece en las Normas la definición de cada categoría, usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos, regulándose en general las condiciones de los usos, de la edificación y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

Además, se establecen cinco áreas de intervención, a desarrollar mediante Plan Especial:

- SNUP 1 "Cerro del Castillo"
- SNUP 2 "Cerro de las Madres y Fuente Chica"
- SNUP 3 "Cerro de los Molinos y Fuente de la Canaleja"
- SNUP 4 "Zona forestal Prado de la Feria y Arroyo del Azocarrem"
- SNUP 5 "Área recreativa Finca Pedro Lobo"

El **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** está conformado por siete sectores. A continuación se recogen los parámetros aplicables a cada uno de ellos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	45/51
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			



SECTOR	SUS1-CERRO DE LAS MADRES	SUS2- CAMINO DEL AZOCARREVA	SUS3- CTRA CHICLANA-EL CHORRILLO	SUS4- LA FLORA	SUS5-MALCOCINADO	SUS-PRADO DE LA FERIA	SUS7-EL MACHORRO
SUPERFICIE (M²)	23.400	23.285	31.500	32.240	27.000	551.114	336.213
USO	RES	RES	RES	RES	RES-IND	RES-IND	IND
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,35	0,50	0,45
DENSIDAD (VIV/HA)	40	40	40	35	30	40	-
ESPACIOS LIBRES (M²)	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.
DOTACIONAL (M²)	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.	S/ R.P.
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

La superficie bruta total de suelo urbanizable asciende a la cantidad de 1.024.752 m² y se prevén un total de 2.005 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 485.994 m² de techo, de los cuales 254.669 m² se destinan a uso industrial y el resto a los usos residencial y compatibles.

Los **sistemas generales en suelo urbanizable** se concretan en el SUS-6 "Prado de la Feria". Se reserva una superficie de sal menos 35.000 m² para una instalación polideportiva a nivel de ciudad que, además de contener la necesaria reubicación del Campo de Fútbol, se complete a medio plazo con pista de atletismo, pistas polideportivas al aire libre, gimnasio, pabellón cubierto, piscina, etc. Por otra parte, se destina una superficie de 80.000 m² a parque de carácter periurbano, con un tratamiento eminentemente forestal.

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Urbanizable relativas a Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto se establecen una por cada Sector para todos los sectores, por lo que se deduce que el aprovechamiento medio de cada una de ellas es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación relativa distinta de la unidad, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

El **SUELO URBANO** se divide en áreas de ordenanza y en unidades de ejecución, a desarrollar mediante actuaciones sistemáticas.

Las **zonas de ordenanza** son:

- Transitoria de casco antiguo
- Ampliación de casco
- Vivienda unifamiliar
- Promociones unitarias
- Industrial
- Equipamiento
- Espacios libres: parques y jardines

El carácter transitorio de la ordenanza nº 1 se debe a que el desarrollo del Conjunto Histórico Artístico se remite a la figura de un Plan Especial de Protección. Dicho Plan se aprobó definitivamente en fecha 2 de marzo de 2.007 (BOP 17.07.07).

Estas Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas y condiciones particulares de uso. Se proponen **22 unidades de ejecución**:

UE	UE1-SENDA DEL MUÑO	UE2-BORDE BDA- CONSTITUCIÓN	UE3-NORTE CAMPO DE FÚTBOL	UE4-CAMPO DE FÚTBOL	UE5-CERRO DE LA VIÑA	UE6-TRASERAS S. JUAN DE DIOS	UE7-C/ PATERNA-AL ANDALUS
SUPERFICIE (M²)	2.610	13.260	2.520	20.640	4.500	6.480	4.200
USO	RES	RES	RES	RES	RES	RES	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,85	0,60	0,55	0,60	0,70	0,80	0,90
DENSIDAD (VIV/HA)	40	40	30	60	60	70	70
ESPACIOS LIBRES (M²)	-	3.300	-	3.500	700	-	-
DOTACIONAL (M²)	-	-	-	2.700	320	-	-
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

UE	UE8-C/ PATERNA-CTRA. JEREZ	UE9-APERTURA C/ SIERRA MÓMIA	UE10-ACCESOS CENTRO DE SALUD	UE11-CALLE TAHIVILLA	UE12-ESTACIÓN DE AUTOBUSES	UE13-LA ALCUBILLA	UE14-HUERTO DE MORENO
SUPERFICIE (M²)	1.520	1.650	6.140	2.000	6.100	5.400	14.800
USO	RES	RES	RES	RES	COM	RES	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,60	0,90	0,90	0,90	0,15	0,80	0,70
DENSIDAD (VIV/HA)	70	75	70	75	-	70	60
ESPACIOS LIBRES (M²)	12.650	-	140	-	-	-	5.140
DOTACIONAL (M²)	-	-	-	-	-	-	-
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

UE	UE15-EL SANTÍSIMO	UE16-CRISTO DE LA SANGRE	UE17-C/ ESPÍRITU SANTO	UE18-TRASERAS IGLESIA MAYOR	UE19-MATADERO	UE20-ANTONIO MACHADO	UE21-MALCOCINADO
SUPERFICIE (M²)	15.100	30.238	6.150	2.380	6.900	4.200	85.700
USO	RES	RES	RES	RES-EL	RES	RES	RES
EDIFICABILIDAD (M²/M²)	0,75	0,55	0,70	0,80	0,70	0,90	0,30
DENSIDAD (VIV/HA)	50	60	60	70	70	70	20
ESPACIOS LIBRES (M²)	-	15.000	1.640	750	320	-	14.400
DOTACIONAL (M²)	-	520	-	-	300	-	7.750
% VPO	-	-	-	-	-	-	-

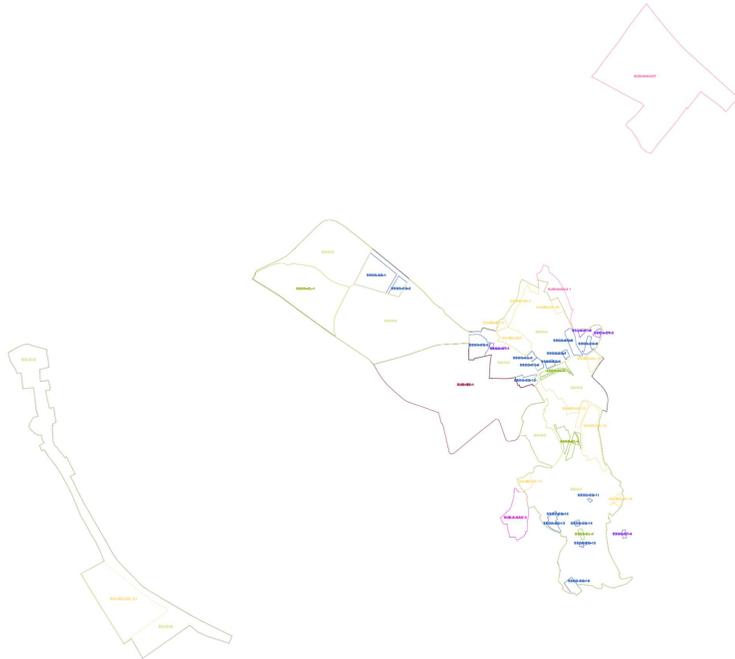
UE	UE22-SAN FERMÍN DE LOS BADAJEZOS
SUPERFICIE (M²)	11.094
USO	RES

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	46/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			



EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	0,30						
DENSIDAD (VIV/HA)	25						
ESPACIOS LIBRES (M <sup>2</sup> )	5.000						
DOTACIONAL (M <sup>2</sup> )	-						
% VPO	-						

La superficie bruta total de suelo urbano no consolidado asciende a la cantidad de 253.582 m<sup>2</sup>, previéndose un total de 1.067 viviendas. La superficie edificable total se eleva a la cantidad de 133.452 m<sup>2</sup> de techo.



#### Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

Se señala en el apartado 5.5 del presente documento.

El **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO** regula las condiciones de protección y ordenación del conjunto histórico artístico de Medina Sidonia y fue aprobado en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general en fecha de 2 de marzo de 2.007 (BOP 17.07.07).

Las propuestas de ordenación que contiene el Plan Especial se refieren, por una parte, a la estructura urbana y, por otra, a los criterios y medidas de protección a establecer.

Por lo que respecta al primer apartado, se proponen actuaciones en relación con el sistema de espacios públicos, la accesibilidad y movilidad en el Conjunto Histórico y el sistema de usos.

Las medidas de protección se estructuran según los siguientes apartados: la ciudad en el territorio, estrategias de protección del patrimonio, fomento de la rehabilitación del patrimonio y el patrimonio arqueológico.

Por otra parte, el Plan Especial, en función del análisis de la edificación del Conjunto Histórico y de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas de calificación:

- Zona de Calificación "Residencial 1"
- Zona de Calificación "Residencial 2"
- Zona de Calificación "Residencial 3"
- Zona de Calificación "Zoco Comercial"
- Zona de Calificación "Turismo"
- Zona de Calificación "Dotacional"
- Zona de Calificación "Espacio Público"

Estas Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas y condiciones particulares de uso

Las unidades de ejecución delimitadas en el Plan Especial, así como las Áreas de Ordenación, atienden a la Normativa del Plan y las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento. Así, se delimitan cinco Áreas de Reforma:

#### AR1 y AR 2. Cristo de la Sangre y Alcubilla

Se reordena el conjunto de las áreas del Cristo de la Sangre y Alcubilla (UE 13 y UE-16 de las Normas Subsidiarias) con un criterio de protección paisajística y coherencia urbana, haciendo gravitar la edificación residencial prevista en las Normas Subsidiarias en el eje de la calle Puerta de Jerez, consolidando su carácter de vía urbana.

#### AR 3. Espíritu Santo

En la unidad de la calle Espíritu Santo (UE-17 de las Normas Subsidiarias) el Plan Especial reordena las alineaciones de la edificación prevista en las Normas Subsidiarias con el objetivo de permitir (en el momento de la puesta en vigor del nuevo Plan General en redacción) la ejecución completa de la nueva Ronda urbana oeste.

#### AR 4. Huerto de Moreno

No puede actuarse, en cambio, con parecidos criterios de coherencia urbana e integración en la Unidad del Huerto de Moreno (UE-14 de las Normas Subsidiarias), en fase ya de ejecución, si bien se prevé una realineación de las parcelas colindantes con el lienzo de muralla próximo al Arco de la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnrfnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	47/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnrfnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnrfnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

Pastora, de manera que se cree un adarve peatonal que conecte la Plaza de la Pastora con los sistemas de espacios libres existentes, al tiempo que libere a la muralla de esta servidumbre y se facilite una intervención consolidadora sobre ella.

**AR 5. Traseras de la Iglesia Mayor**

Se revisan los objetivos de la unidad Traseras de la Iglesia Mayor (UE-18). Se pretende, con ello coadyuvar a los criterios de mejora y recalificación del Entorno de Santa María la Coronada, con provisión de aparcamiento que permita la liberación de tráfico y aparcamiento en el interior del Arco de Belén y Plaza de la Iglesia Mayor.

Por otra parte, se delimitan cinco Áreas de Ordenación:

**AO. 1.- Santa Catalina**

La reordenación del ámbito de los vacíos urbanos producidos por la demolición de solares en el Barrio de Santa Catalina supone su consideración como una nueva área de oportunidad en el centro de la ciudad.

**AO.2.- Musulmanes**

El Plan Especial establece esta Área con el fin de definir específicamente los parámetros de su edificación, así como su volumetría, alineaciones, etc.

**AO.3.- Puerta del Sol**

Se incorpora al plan la delimitación de esta nueva Área de Ordenación a fin de definir la edificación en un solar desocupado actualmente, colindante con la Puerta del Sol, remodelar este espacio y permitir la conexión viaria con la apertura de vial que resuelva las conexiones con la Puerta del Sol y calle Alarcón y que conecte con la calle Nuestra Señora de la Paz.

**AO.4.- Príncipe Alfonso**

A raíz de la alegación presentada por los propietarios de este Conjunto de parcelas y edificaciones, ubicadas entre las calles Príncipe Alfonso y Porvenir, se delimita esta Área de Ordenación que recoge sustancialmente los contenidos del Estudio de Detalle aprobado en su día, en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias.

**AO.5.- Plaza de la Zapata.**

Se delimita esta Área para avanzar en la definición de la ordenación de la Plaza de la Zapata y su entorno, que en el anterior documento del Plan, sometido a información pública ya se planteaba como una operación estratégica de ampliación de aparcamiento perimetral.

El Plan Especial delimita, además, otras áreas con el objetivo de producir mejoras cualitativas de tratamiento de entornos sensibles de Conjunto Histórico, tanto desde el punto de vista de su situación singular, como de la posibilidad de reducir una lectura nueva de su función urbana:

**AM 1 Entorno de la Iglesia Mayor**

De reurbanización y recalificación en el entorno de la Iglesia de Santa María la Coronada, a partir de una reordenación del tráfico que restrinja el actual acceso desde el Arco de Belén hasta la Puerta del Sol.

**AM 2 Plaza de España**

De reordenación de la Plaza de España, a partir de la supresión del tráfico en su lateral este y la restricción de acceso rodado al servicio público y residentes del lateral oeste.

**AM 3 Colegio y Teatro Dr. Thebussem**

De reinterpretación de funciones urbanas, equipamiento cultural y dotación de espacios libres: la más significativa de las operaciones de este tipo afecta al área de oportunidad constituida por los terrenos

ocupados actualmente por el colegio público Dr. Thebussem y el teatro de su mismo nombre. Se define, por otra parte, un Área de Protección y Mejora en suelo no urbanizable:

**APM Cerro del Castillo**

En primer lugar se propone la delimitación de un Entorno de Protección del Castillo, declarado BIC, que se extiende a todo el Cerro delimitado por la circunvalación Este (Avda. de la Sierra y el camino prolongación de la calle Alcalá, la calle Tartesos y la calle Alcázar de Medina Sidonia), todo ello clasificado actualmente como suelo no urbanizable.

En segundo lugar se propone una zonificación en función de los objetivos perseguidos: zona de restauración, zona de reforestación y zona cultural y turística.

**10.5 CONCLUSIONES**

A la vista de lo anteriormente expuesto se extraen las siguientes conclusiones:

- La alternativa 1 supone una propuesta de ordenación que, si bien está refrendada por las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial de la Comarca de La Janda, definitivamente aprobado por el Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, representa un modelo de ciudad incompatible con los principios de racionalidad y sostenibilidad que deben marcar cualquier estrategia de planificación urbanística y con las necesidades reales de crecimiento del municipio.
- La alternativa 3 resulta una opción claramente insuficiente para garantizar el desarrollo del municipio en los próximos años. Se trata de un documento aprobado en 1995 (hace 30 años), con una estructura normativa obsoleta y con un grado de desarrollo, según lo anteriormente expuesto, que no deja margen para acometer nuevas actuaciones de progreso.
- Es, por tanto, la alternativa 2 la que se considera cualitativa y cuantitativamente adecuada para resolver los problemas urbanísticos que actualmente presenta el municipio y propiciar un marco apropiado para su desarrollo a corto y medio plazo, que deberá ser ajustado a las necesidades reales de crecimiento social y económico.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	48/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			

## 11. PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

### 11.1 Mecanismos de Información y Consulta Pública

El proceso de planificación urbanística debe garantizar la **transparencia y la participación activa de la ciudadanía**, permitiendo que los vecinos, asociaciones, empresas y demás agentes sociales aporten sus opiniones y sugerencias sobre el modelo de desarrollo del municipio.

Para ello, se establecerán los siguientes mecanismos de participación:

- **Publicación del Documento de Avance:** Se hará accesible a través del portal web del Ayuntamiento de Medina Sidonia y mediante la habilitación de un punto de consulta en las dependencias municipales.
- **Sesiones informativas y talleres participativos:** Se organizarán encuentros presenciales y virtuales para explicar el contenido del PGOM y recoger aportaciones de la ciudadanía.
- **Encuestas y buzón de sugerencias:** Se habilitarán formularios físicos y digitales para que los ciudadanos puedan expresar sus propuestas y preocupaciones.
- **Foros sectoriales y mesas de trabajo:** Se convocarán reuniones con sectores clave, como comerciantes, agricultores, promotores inmobiliarios y colectivos vecinales, con el objetivo de recoger sus necesidades específicas.
- **Exposición pública y período de alegaciones:** Se abrirá un plazo formal durante el cual los interesados podrán presentar observaciones y alegaciones al documento.

El objetivo de estos mecanismos es fomentar un **urbanismo colaborativo**, donde las decisiones de planificación territorial reflejen los intereses y expectativas de los habitantes de Medina Sidonia.

### 11.2 Coordinación con Administraciones Públicas y Agentes Sociales

El desarrollo del PGOM requiere una coordinación estrecha con distintas administraciones y organismos, asegurando la coherencia con las estrategias territoriales de mayor escala. En este sentido, se mantendrán reuniones y se solicitarán informes a:

- **Junta de Andalucía:** Para garantizar la compatibilidad con la normativa urbanística autonómica y la **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**.
- **Diputación de Cádiz:** En aspectos relacionados con infraestructuras, movilidad y servicios supramunicipales.
- **Ministerios del Gobierno de España:** En temas de medio ambiente, carreteras, costas y patrimonio histórico, cuando proceda.
- **Consorcios y entidades metropolitanas:** Para coordinar proyectos de interés conjunto en materia de transporte, saneamiento o desarrollo industrial.
- **Colegios profesionales y universidades:** Para contar con asesoramiento técnico en materia de urbanismo, sostenibilidad y ordenación del territorio.
- **Asociaciones vecinales y sectoriales:** Con el fin de recoger las demandas ciudadanas y garantizar que el PGOM responda a las necesidades reales del municipio.

Esta fase de coordinación es fundamental para lograr un planeamiento integrado, que respete la normativa vigente y al mismo tiempo se adapte a las especificidades de Medina Sidonia.

### 11.3 Etapas del Procedimiento Administrativo

El proceso de aprobación del PGOM sigue un procedimiento reglado conforme a la legislación urbanística vigente. A continuación, se detallan las principales fases:

#### 10.3.1. Elaboración y Aprobación del Documento de Avance

- Redacción del Documento de Avance por parte del equipo técnico.
- Aprobación del Avance por el Ayuntamiento en sesión plenaria.
- Publicación y apertura del periodo de participación ciudadana.

#### 10.3.2. Elaboración del Documento de Aprobación Inicial

- Incorporación de aportaciones recibidas en la fase de avance.
- Redacción del Plan General en su versión inicial.
- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.
- **Exposición pública y período de alegaciones** (mínimo 45 días hábiles).

#### 10.3.3. Evaluación Ambiental y Consultas Sectoriales

- Elaboración del **Informe de Sostenibilidad Ambiental**.
- Solicitud de informes sectoriales a administraciones competentes.
- Evaluación Ambiental Estratégica simplificada u ordinaria.

#### 10.3.4. Aprobación Provisional y Remisión a la Junta de Andalucía

- Incorporación de modificaciones derivadas de la exposición pública y los informes sectoriales.
- Aprobación provisional por el Ayuntamiento.
- Remisión a la **Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía** para su evaluación final.

#### 10.3.5. Aprobación Definitiva y Publicación

- Resolución favorable por la Junta de Andalucía (si procede).
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.
- Publicación en el **Boletín Oficial de la Provincia (BOP)** y en el **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA)**.
- Inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

### 11.4 Exposición Pública y Resolución de Alegaciones

Uno de los momentos clave en la tramitación del PGOM es el periodo de **exposición pública**, durante el cual los ciudadanos y entidades podrán presentar alegaciones sobre el contenido del plan.

El Ayuntamiento garantizará la **difusión amplia del documento**, utilizando diversos canales de comunicación (web municipal, redes sociales, boletines informativos, paneles informativos en espacios públicos, etc.). Además, se ofrecerá asesoramiento a los ciudadanos sobre el proceso de alegaciones, a través de:

- **Atención presencial en el Ayuntamiento.**
- **Línea telefónica y correo electrónico específico para consultas.**
- **Guía explicativa sobre cómo presentar alegaciones.**

Cada alegación será analizada y valorada técnicamente, dando respuesta motivada a cada una de ellas antes de la aprobación definitiva del PGOM.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños		Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>			<b>Página</b>	49/51	
<b>Url De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==				

### 11.5 Garantía de Transparencia y Acceso a la Información

El Ayuntamiento de Medina Sidonia se compromete a garantizar un proceso transparente, en el que los ciudadanos tengan acceso a toda la información relevante sobre el PGOM. Para ello, se implementarán las siguientes medidas:

- Creación de un **portal de urbanismo** en la web municipal con toda la documentación del plan.
- Publicación de un **resumen didáctico** del PGOM, facilitando su comprensión para la ciudadanía.
- Difusión de avances a través de boletines informativos periódicos.
- Establecimiento de un servicio de atención a consultas en materia urbanística.

### 11.6 Conclusión

La participación ciudadana y la tramitación administrativa son pilares fundamentales en la elaboración del PGOM de Medina Sidonia. Un proceso participativo bien gestionado garantizará que el nuevo planeamiento responda a las necesidades reales del municipio, asegurando un desarrollo urbano sostenible, equilibrado y adaptado a la realidad socioeconómica local.

El Ayuntamiento asumirá un **compromiso firme con la transparencia y el derecho de los ciudadanos a intervenir en la configuración del futuro urbano de Medina Sidonia**, estableciendo canales efectivos de comunicación y consulta para hacer del PGOM un instrumento de planificación inclusivo y democrático.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==		
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	50/51
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqnrifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>		



## 12. CONCLUSIONES Y PRÓXIMOS PASOS

### 12.1 Resumen de los Aspectos Clave

El presente **Documento de Avance del PGOM de Medina Sidonia** constituye un primer análisis del modelo territorial y urbano que se propone para el municipio en los próximos años. A partir del diagnóstico realizado, se han identificado las principales oportunidades y desafíos para el desarrollo sostenible de la localidad, estableciendo criterios y estrategias que orientarán la futura ordenación del territorio.

Entre los aspectos más relevantes abordados en este documento destacan:

- La necesidad de un **crecimiento urbano equilibrado**, que garantice la disponibilidad de suelo para el desarrollo residencial, industrial y de equipamientos, sin comprometer el entorno natural.
- La apuesta por un **modelo territorial sostenible**, que priorice la regeneración de los espacios urbanos consolidados y la protección de los suelos de alto valor ecológico.
- La mejora de las **infraestructuras y servicios urbanos**, asegurando un acceso equitativo a los equipamientos públicos, el transporte y las redes de abastecimiento y saneamiento.
- El impulso a la **movilidad sostenible**, fomentando la peatonalización, el uso de la bicicleta y el transporte público como alternativas al vehículo privado.
- La promoción de **vivienda de protección oficial (VPO)** y la diversificación del parque residencial para dar respuesta a la demanda de distintos sectores de la población.
- La integración de medidas de **eficiencia energética y lucha contra el cambio climático**, apostando por una ordenación urbana resiliente y adaptada a las nuevas exigencias ambientales.
- La importancia de una **gestión participativa del planeamiento**, garantizando la transparencia y la implicación de los ciudadanos y agentes económicos en la toma de decisiones.

### 12.2 Principales Retos y Estrategias

A partir de los análisis y propuestas planteadas en este avance, se identifican los siguientes **retos prioritarios** para la planificación urbanística de Medina Sidonia:

#### A. Equilibrio entre Crecimiento y Conservación del Territorio

Se debe garantizar un modelo de desarrollo que permita el crecimiento de la ciudad sin comprometer los valores naturales, históricos y paisajísticos que caracterizan el municipio. Para ello, se promoverán estrategias de **crecimiento compacto y regeneración urbana** en lugar de una expansión descontrolada.

#### B. Desarrollo Económico y Diversificación Productiva

El PGOM debe establecer un marco adecuado para el fortalecimiento del tejido económico local, apostando por la diversificación de actividades y la mejora de las zonas industriales y comerciales. Se incentivará el desarrollo de suelos productivos bien conectados y con acceso a infraestructuras de calidad.

#### C. Mejora de la Accesibilidad y Movilidad Urbana

El crecimiento de Medina Sidonia debe ir acompañado de una red de transporte eficiente y sostenible, que facilite los desplazamientos y reduzca la dependencia del vehículo privado. Se priorizarán actuaciones de mejora en la movilidad peatonal y ciclista, así como la integración de transporte público interurbano.

#### D. Vivienda y Cohesión Social

La oferta residencial deberá responder a la demanda existente, facilitando el acceso a la vivienda a los colectivos con mayores dificultades, como los jóvenes y las familias con rentas bajas. Se reservarán

suelos adecuados para la construcción de **vivienda protegida**, garantizando su integración en el conjunto urbano.

#### E. Sostenibilidad y Adaptación al Cambio Climático

El planeamiento urbano debe incorporar medidas concretas para reducir la huella ambiental del municipio. Se impulsará la eficiencia energética en la edificación, la gestión sostenible del agua y el desarrollo de infraestructura verde para mitigar los efectos del cambio climático.

### 12.3 Compromiso con la Transparencia y la Calidad Urbana

El Ayuntamiento de Medina Sidonia asume el compromiso de desarrollar un **Plan General de Ordenación Municipal moderno, sostenible y adaptado a las necesidades del municipio**.

Este proceso de planificación se basará en **criterios técnicos rigurosos, la participación activa de la ciudadanía y el cumplimiento de la normativa vigente**, garantizando que el PGOM sea un instrumento eficaz para orientar el crecimiento del municipio en los próximos años.

A través de este documento de avance, se sientan las bases para un **planeamiento urbano que equilibre desarrollo y conservación**, permitiendo a Medina Sidonia crecer de manera sostenible, eficiente y ordenada.

CON LA COLABORACIÓN DE LOS CIUDADANOS, LOS AGENTES SOCIALES Y LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ESTE PROCESO SE CONVERTIRÁ EN UNA OPORTUNIDAD ÚNICA PARA CONSTRUIR UN FUTURO URBANO **INNOVADOR, INCLUSIVO Y AMBIENTALMENTE RESPONSABLE**.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	10/07/2025 09:25:35	
	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	10/07/2025 09:24:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	51/51	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mqrnifnK2RqZbDp7ZE38ww==</a>			